

2000244495-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית 20393-ג
תאריך 2011-07-10
מס' תכנית 20393-ג

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20393

שם תוכנית: תוכנית מפורטת ל"הגדלת אחוזי בנייה, הגדלת מס' יח"ד, הגדלת תכסית קרקע והקטנת קווי בניין".
--

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים.
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="252 1084 679 1249" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מהן צפון חוק התכנון והבניה תש"ח-1965 אישור תכנית מס' 20393 חוועדה המחוזית לתכנון ובינה החליטה ביום 20.6.11 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון או"פ אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="284 1514 625 1639" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20393 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתוכנית מפורטת נקודתית למגרש היושב על שני דרכים, התוכנית מגדילה זכויות בניה כדי שתתן מענה למשפחה חסרת אמצעים, התוכנית מוסיפה 2 ייחוד (שתי קומות נוספות), כך שלא משנה את אופי הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת ל"הגדלת אחוזי בנייה, הגדלת מס' יח"ד, הגדלת תכסית קרקע והקטנת קווי בניין".

ג/20393

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)

מספר התוכנית

1.054 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

22/07/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית גבעות אלונים

קואורדינאטה X 217025
קואורדינאטה Y 745075

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפר-עם בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה מזרחית עכו שפר-עם

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק מהגוש		8,9
10287	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7025	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7025 ממשיכות לחול.	4305	18/05/1995
ג/9915	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9915 ממשיכות לחול.	4604	06/01/1998
ג/15969	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/15969 ממשיכות לחול.	5833	21/07/2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	22/07/2014	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	22/07/2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גש' / חלקת (10286/9)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	לי"ר	049867168	20200 מיקוד 20200	תאגיד	לי"ר	לי"ר	05242250	פרג' איוב	פרג' איוב	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	049867168	20200 מיקוד 20200	תאגיד	לי"ר	לי"ר	05242250	פרג' איוב	פרג' איוב	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	049867168	20200 מיקוד 20200	תאגיד	לי"ר	05242250	פרג' איוב	פרג' איוב	לי"ר
		לי"ר			לי"ר			אחרים לפי נסח רישום	אחרים לפי נסח רישום	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
samirjer@netvision.net.il	049866677	0522361878	049866677	20200 מיקוד 285.ד.ת	תאגיד	מקומית	662	053860888	אסעד גירייס	מנהלס ומודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת זכויות בניה לצורך יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת אחוזי בנייה מ - 120% ל- 217%.
 ב. הגדלת מסי יח"ד מ- 3 ל- 5.
 ג. הגדלת כיסוי קרקע מ- 40% ל- 55%.
 ד. הקטנת קווי בניין כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.054 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	874		+ 442	432	מ"ר	מגורים
	5		+ 2	3	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח
		2	מגורים ג'
		1,3	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר היעוד או השימוש על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
45.54%	480	45.54%	480
54.46%	574	54.46%	574
100%	1054	100%	1054

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים :-		א.
1. מבני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, חנייה .		
2. מבנה עזר בהתאם לתוכנית ג/9915.		
		ב.
הוראות		4.1.2
תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור נספח חניה ותנועה (ערוך ע"י מהנדס תחבורה) ע"י הוועדה המקומית.	תוכנית בינוי	א.
קווי הבניין לבנייה הקיימת יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין שהיו מאושרים ערב אישורה של תוכנית זו.	התניות נוספות	ב.
יהיה ניתן לבנות מחסן בקוו בנייה אפס צידי כפוף להוראות מבנה עזר בהתאם לתוכנית ג/9915.	קווי בנייה	מחסן
יהיה ניתן לבנות קירו לחנייה ואו סככת חנייה ואו מוסך לרכב פרטי בקו בניין קידמי אפס וקו בניין צידי אפס.	קווי בניין	חנייה

שם ייעוד: דרך		4.2
שימושים		4.2.1
א.		
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		ב.
הוראות		4.2.2
א.		
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קופות		יגובה מבנה (מטר)	תבנית (%) משטח תא (משטח)	צמימות (יחיד לידום נט)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים	
	צו"ד- צו"ד- שטחלי	צו"ד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקופעת						מעל לכניסה הקופעת	שטח בניה מ"ר/שטח				שטח בניה מ"ר/שטח
					5	55%	10	5	217%	1042	35%	182%	480	2	מגורים

*מותר לחדר המדרגות ולפיך המעלית לבלוט 2.50 מ' מעל הגובה המקסימלי וימודד ממפלס הכניסה מודד מס' 1.

22/07/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 15

6. הוראות נוספות.

6.1	תשתיות
6.1.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2	ניקוז.
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.1.3	ביוב.
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.1.4	הוראות בנושא חשמל:
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.1.5 אשפה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.2	הוראות כלליות.
6.2.1	חלוקה. תנאי למתן היתר בנייה אישור תשריט/תוכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
6.2.2	הפקעות כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
6.2.3	רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.2.4	חנייה. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2.5	היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.2.6	הוראות הג"א לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנגנות האזרחית.
6.2.7	עתיקות בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2.8	מבנים להריסה. א. לא ינתן היתר בניה מכח תוכנית זו טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט היעודים של תוכנית זו. ב. למרות האמור לעיל, ככל שהדבר נוגע לקירות התומכים ו/או הגובלים עם דרכים, הריסת הקירות תהיה ע"י העירייה בזמן ביצוע הרחבת הדרכים בפועל.
6.2.11	חיזוק מבנים לפי תמ"א 38. היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").
6.2.12	שימור וניצול מי נגר עילי. א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער למימוש תוכנית מיידית מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך: 22/07/2014	חתימה:	שם: פרג' איוב ת.ז. 05242250	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 22/07/2014	חתימה: זיסעז/גירייס מתוך סוכנות מוסמך	שם: אסעד גירייס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מס' רשיון 662	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 22/07/2014	חתימה:	שם: פרג' איוב ת.ז. 05242250	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	