

200304241-7

תכנית מס' ג/21493

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21493

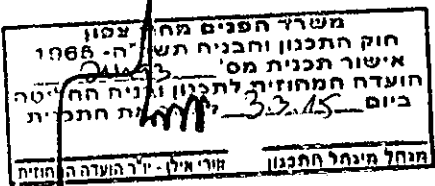
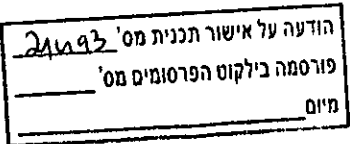
שם תוכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 19/2 - שפרעם

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21493 השייכת למגרש 19/2, חלקה 19, גוש 10333 בשפרעם
התכנית נערכה למטרת העלאת זכויות הבניה (אחוזי בניה, תכסית קרקע ומס' יח"ד)
למתן לגיטימציה למבנה הקיים במגרש הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שמו בהוראות וזכויות הבניה במגרש 19/2- שפרעם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
ג/21493	מספר התוכנית		
0.600 ד.מ.		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
14/03/2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
• ל"ך	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216410	קואורדינטה X
744850	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת דהר אלכניס - שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפרעם

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
יזרעאל	נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שפרעם

דהר אלכניס	שכונה רחוב מספר בית
------------	---------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10333	מוסדר	חלק מהגוש	-	19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
7025/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7025 ממשיכות לחול	4305	18/05/1995
9262/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9262 ממשיכות לחול	4492	16/02/1997
9915/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9915 ממשיכות לחול	4604	06/01/1998
19593/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/19593 ממשיכות לחול	6566	20/3/2013

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'ודאת ח'ורי	14/03/2015	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ג'ודאת ח'ורי	14/03/2015	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה 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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	052-4422445	04-9867142	שפ"ע 2020 שכ"י דהר אלכניס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059386540	גירוס גובראן ויקטור	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	052-4422445	04-9867142	2020	שפ"ע 2020 שכ"י דהר אלכניס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059386540	גירוס גובראן ויקטור	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	052-4422445	04-9867142	2020	שפ"ע 2020 שכ"י דהר אלכניס	לי"ר	לי"ר	059386540	גירוס גובראן ויקטור ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
khoury817@gmail.com	04-9861992	052-2371376	04-9861992	שפ"ע 2020 ת.ד. 6678 רח' גברר גברר 17	לי"ר	לי"ר	19019	028174639	גוראת חירי	הנדסאי בנין	עורך ראשי
ih_123@zahav.net.il	04-9868943	057-7356380	04-9868943	כאבול מיקוד 24963 ת.ד. 147	לי"ר	לי"ר	1258	043357680	טאהא איהאב	מוע"ד מוסמך	מוע"ד

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**

שינוי בהוראות וזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת אחוזי בניה מ- 120% (90% עיקרי, 30% שירות) ל- 185% (155% עיקרי, 30% שירות).
2. שינוי קו בניין לפי תשריט.
3. הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 50%.
4. העלאת מס' יחיד מ- 4 ל- 7.
5. הגדלת צפיפות ל- 12 יחיד לדונם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.600
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	930		+ 390	540	מ"ר	מגורים
	7		+ 3	4	מס' יחיד	

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	יעוד
		19/2	מגורים ב'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100.00	600	600	מגורים א'
100	600	600	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים, בנייני עזר, חניה לרכב,
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות תכנית לפי סעיף 5.
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות -		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
		ל פ י ת ש ר ר י ט	1	3	15	12	7	50%	185%	-	4%	35%	26%	120%	600	1972	מגורים ב'

* הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי הצורך.

6. הוראות נוספות**6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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. תחנות השנאה:
- 1- מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 - 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 - 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2. תשתיות
מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
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.
6.3. אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4. רישום
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.5. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.6. חניה
החניה 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.
6.7. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.8. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.9. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.10. מי נגר עילי
23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.11. היתר בניה
תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות החניה הנדרשים עפ"י התקנות בתחום המגרש

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.

8. חתימות

תאריך: 14/03/2015	חתימה: 	שם: ג'רוס ג'ובראן ויקטור	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 14/03/2015	חתימה:  חוקר תכנון משרד הנדסה מס' רישיון 19019 טופרעם. 04-9861022	שם: ג'ודאת ח'ורי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14/03/2015	חתימה: 	שם: ג'רוס ג'ובראן ויקטור	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14/03/2015	חתימה: 	שם: ג'רוס ג'ובראן ויקטור ו א ח ר י ם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	