

1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
1-1-06-2015
ג'ת ק"פ
ג'נת ע"כית

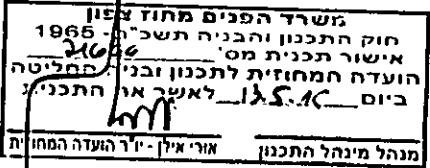
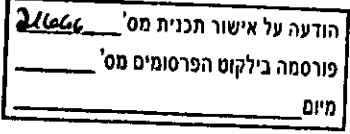
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21666

שם תוכנית: תכנית מפורטת –
" שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 11/25 " שפרעם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם
	
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה על מנת להכשיר את חלק המבנה הקיים בחריגה מהיתור כמו כן על מנת לאפשר הוספת יחידות דיור לבנים של המשפחה הגרים באותו הבנין

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>תכנית מפורטת, שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 11/25 – שפרעם</p> <p>מס' התכנית ג/21666</p>
--

<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.146 ד'</p>
--

<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p>

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15/05/2015

<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מפורטת</p>
--

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- וועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ד

- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות...

- סוג איחוד וחלוקה
- " ללא איחוד וחלוקה "

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 217050
קואורדינטה Y 746175

1.5.2 תיאור מקום שפרעם שכו' מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית שפרעם

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית שפרעם שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10273	• מוסדר	• חלק מהגוש		11,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.07.08	י.פ. 5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות המאושרות ממשיכות לחול	שינוי	• ג/15969

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עטארייה פרג	15/05/2014	-	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עטארייה פרג	15/05/2014	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 המנהלים 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 / חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10273/11 10273/13			0506905430	049866847	20200	שפרעם			2074686	עאישא עטארייה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0506905430	049866847	20200	שפרעם			2074686	עאישא עטארייה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0506905430	049866847	20200	שפרעם		2074686	2074686	עאישא עטארייה ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Farni_al@netvision.net.il	04-9500148	0523711968	04-9500148	שפרעם שכונת אלעין			84116	024769119	פרג עטארייה	מהנדס אזרחי	
avobshi@gmail.com		0526089120		שפרעם			1193	034802207	שאדל איוב	מודד 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**

שינוי זכויות והוראות בניה באזור מגורים, שפרעם

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה כללי מותר 220% במקום 120% .
- 2- הקטנת קווי בניין לפי תשריט .
- 3- הגדלת כיסוי קרקע – 60% במקום 40% .
- 4- הגדלת ממספר קומות מ-3 ל-4 קומות
- 5- הגדלת גובה בנין 15.0 מ' במקום 12.0 מ' .
- 6- הגדלת מס, יח"ד למגרש מ-4 ל-6 .
- 7- הגדלת זכויות בניה של המסחר מ-100 מ"ר ל-120 מ"ר .
- 8- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 1:146 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוגנותו כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,101.0		432.9+	668.10	מ"ר	מגורים
	6.0		2.0+	4.0	יח"ד	
	120.0		20.0+	100.0	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	25	
שביל	5	
דרך מאושרת	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה 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	יעוד	← אחוזים	מ"ר	יעוד
57.16	655.0	מגורים ג'	57.16	655.0	מגורים א'
17.54	201.0	שביל	17.54	201.0	דרך להולכי רגל
25.30	290.0	דרך מאושרת	25.30	290.0	דרך
100%	1,146	סכ"ה	100%	1,146	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. יותר מבני מגורים לפי טבלת והגבלות בניה	
ב. יותר מסחר קמעונאי בשטח מקסימלי של 120 מ"ר	
ג. יותר בנייני עזר בכפוף לדבר ההוראות למבני עזר	
הוראות	4.1.2
א. לפי טבלת זכויות בניה	

שם ייעוד: דרך להולכי רגל / שביל	4.2
שימושים	4.2.1
תשמשנה מעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.	.א
שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
תשמשנה למעבר והחניית רכב ולמעבר הולכי רגל	.א

6. הוראות נוספות

6.1 - תשתיות:

6.1.1 מיס:

אספקת מיס 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 ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים 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.

ג. 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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי 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
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 מ'	שנאי על עמוד

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 חפירה 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.

6.1.5. 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.

6.1.6. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.

6.2 - הוראות כלליות

6.2.1 רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.2.2 מבנים להריסה:

תנאי למתן היתרי בניה ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.2.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.2.4 חניה:

לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון כנדרש בתקנות החניה, תוך הפרדה בין החניות למגורים לבין המסחר.

6.2.5 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.2.6 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.2.7 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית הינו מידי

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>א. סל</i>	שם: עאישה עטאריה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה: <i>א. סל</i>	שם: עטארייה פרג'	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

*פרג' עטארייה
חתימה: א. סל
מספר תאגיד: 84116*

תאריך:	חתימה: <i>א. סל</i>	שם: עאישה עטאריה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>א. סל</i>	שם: עאישה עטאריה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	