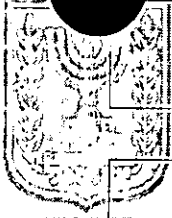


2000325197-1

תכנית מס' 261-0254367 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים ג' ל- מגורים ומסחר (ג/21920)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה תדכסה 14

מינהל התכנון מחוז צפון
התקבל

שינוי יעוד ממגורים ג' ל- מגורים ומסחר (ג/21920) - 01

תוכנית מס' _____
מס' תשריט גרסה _____
מס' תקנון גרסה _____

תכנית מס' 261-0254367

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה תדכסה 14

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261-0254367

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/11/15 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה כיענה
 התכנית נקבעה כיענה אישור

מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

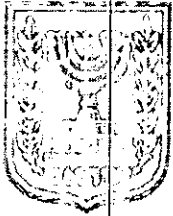
261- הודעה על אישור תכנית מס' 261-0254367
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה תדכסה 14

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נותנת מענה לביקוש העולה למגורים בשל מצוקת הדיור. בניה לגובה וניצול קרקע בצורה יעילה.



תכנון זמין
מונה תדפסה 14



תכנון זמין
מונה תדפסה 14



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' ל- מגורים ומסחר (ג/21920)

ומספר התכנית

261-0254367

מספר התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.2 שטח התכנית

0.660 דונם

1.3 מהדורות שלב

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217125 קואורדינאטה X

746400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם צפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבסליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10273	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10664	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10664 ממשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



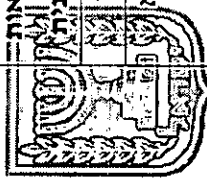
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

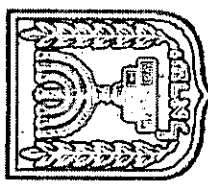
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שאדי איוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שאדי איוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חניה	מנחה	1:250	1		דיאנה יעקוב- עוויד	ועדה מחוזית	29/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		27/11/2015	שאדי איוב	ועדה מחוזית	27/11/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלי ספורי				שפרעם	(1)			04-9868988	04-9868988	Ayoubsh@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם ליד העירייה.

תכנון זמין
מונה-הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי ספורי			שפרעם	(1)		04-9868988	04-9868988	

(1) כתובת: שפרעם ליד העירייה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי ספורי			שפרעם	(1)		04-9868988	04-9868988	

תכנון זמין
מונה-הדפסה 14

(1) כתובת: שפרעם ליד העירייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

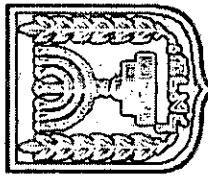
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן (1)		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com
מודד	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן (1)		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com

תכנית מס': 261-0254367 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים ג' ל- מגורים ומסחר (ג/21920)

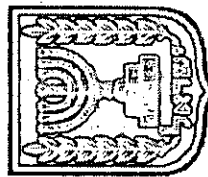
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחברה	דיאנה יעקוב-עוויד		83226			אעבלין	(2)		04-9503017	04-9503017	

(1) כתובת: ת.ד. 36.

(2) כתובת: אעבלין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תכנון זמין

מונה הדפסה 14

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' ל מגורים ומסחר, שפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' ל מגורים ומסחר

הגדלת זכויות בנייה .

שינוי בהוראות התכנית

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

קביעת הוראות למתן היתר בנייה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 14

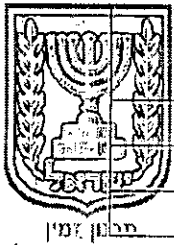


תכנון זמין

מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.66



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+8	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,372		+276.4	1,095.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
אחסנה עבור מסחר	429		+363	66	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	660	100
סה"כ	660	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	664.38	100
סה"כ	664.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומת קרקע (אחסנה למסחר) מגורים בשאר הקומות קומת מרתף שתשמש לחניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות שאר ההוראות בהתאם לתכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



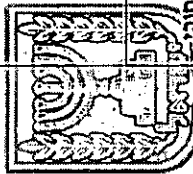
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



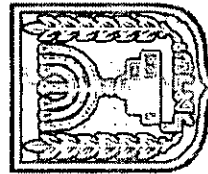
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
(4)	(4)	(4)	1	(3) 3.7		67.66	123.03	812	(2) 383	(1) 429	660	100	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	4	12	12	67.66	248.48	1640	268	1372	660	100	מגורים ומסחר		



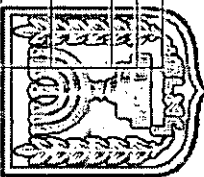
תכנית זמין
הרשאה 14



תכנית זמין
מונה הרשאה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	100		
(4)	100		
		מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		מגורים	מגורים

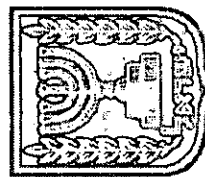


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומות מחסנים.
- (2) תניה.
- (3) גובה הבניין נמדד ממפלס קומת כניסה קובעת, לא כולל גובה פיר מעלית וחדר מדרגות עד 2.5 מ'.
- קומת מרתף בגובה 3.54 מ'.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

	<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס תכנון זמין מונה הדפסה 14 הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של ביישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>6.4 אשפה סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
	<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ'- קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.0 מ'- קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 5.0 מ'- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'- כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ'- כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p>

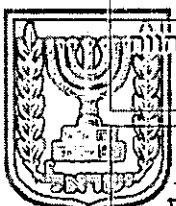
6.2	חשמל	<p>1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שניאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה אוהה תכנון זמין בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה אוהה תכנון זמין 14</p> <p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.3	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	שרותי כבאות	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עמידה בהוראות ת"י 413.</p>
6.7	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

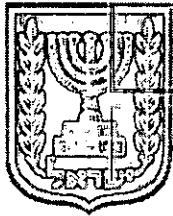


תכנון זמין
מונה תדפסה 14



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

6.7	היטל השבחה
אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: 30/11/15 חתימה: 	סוג: עליו ספורי	שם: שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 30/11/15 חתימה: 	סוג: עליו ספורי	שם: שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 30/11/15 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: עליו ספורי	שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 30/11/2015 חתימה:  איוב שאדי מאזן מהנדס ומועד מוסמן ר.ס. 1138	סוג: עורך ראשי	שם: שאדי איוב	שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומועד	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14