

2000334817-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון מחוז צפון
 ת"ת ת"ת
 תכנית מס' 261-0265801
 24-02-2015
 שינוי ייעוד קרקע משפחת חמדוני- ג/22118
 מס' תעודת גרסה

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 261-0265801
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.05.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא תכלול טענה אישור שר
 התכנית נקבעה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

261-0265801

הודעה על אישור תכנית מס' --
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' --
 מיום --



דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית הינה שינוי ייעוד מחקלאי מיוחד לאיזור מגורים במטרה להשלים את השטח למגרש בניה, התוכנית מבקשת הקלה מדרך 79 מ-100 מ' ל-50 מ' מציר הדרך, הבניה המבוקשת אינה משנה את אופי הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד - קרקע משפחת חמדוני- ג/22118

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

261-0265801

מספר התכנית

4.058 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית



משרד תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 216400

קואורדינאטה Y 744500

1.5.2 תיאור מקום הקרקע נמצאת בשכונה דרומית שכונת ואדי אלסקיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי אלסקיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10285	מוסדר	חלק		18-19, 39, 53

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



משרד תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2012	2583	6377	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16985 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16985
18/05/1995	3335	4305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7025. הוראות תכנית ג/ 7025 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 7025
16/02/1997	2218	4492	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9262. הוראות תכנית ג/ 9262 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9262
06/01/1998	1247	4604	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9915. הוראות תכנית ג/ 9915 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9915
21/09/2003	4173	5226	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11009 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11009
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19593. הוראות תכנית ג/ 19593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19593



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

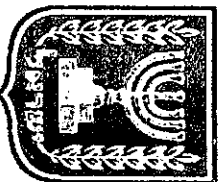


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון / גליון			הוראות התכנית
כן			אסעד גורייס				מחייב	
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד גורייס		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
תוכנון זמין מונה הודפסה 14	קומפליטה של המצב המאושר	22/02/2016	אסעד גורייס	22/02/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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

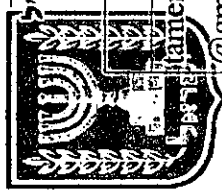


תכנון זמין
מונה הודפסה 14

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059101	
	פרטי	יוסף המדוני			שפרעם	(2)		04-9869819	04-9869819	tamer13.5.88@gmail.co



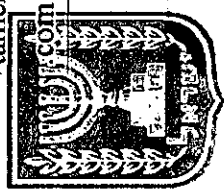
מנהל תכנון ומב' 14

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ת.ד. 3 שפרעם 20200.
- (2) כתובת: ת.ד. 5152 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059101	
פרטי	יוסף המדוני			שפרעם	(2)		04-9869819	04-9869819	tamer13.5.88@gmail



מנהל תכנון ומב' 14

- (1) כתובת: ת.ד. 3 שפרעם 20200.
- (2) כתובת: ת.ד. 5152 שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

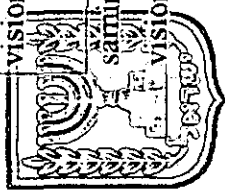
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף המדוני			שפרעם	(1)		04-9869819	04-9869819	tamer13.5.88@gmail.com

- (1) כתובת: ת.ד. 5152 שפרעם 20200.

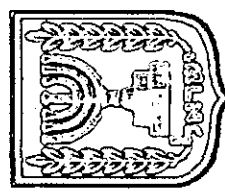
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד גירייס	662		שפרעם	שפרעם (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד גירייס	662		שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.



תכנון זמן
מונה הדפסה 14



תכנון זמן
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מחקלאי מיוחד למגורים ב' וקביעת זכויות בנייה לצורך יצירת מסגרת למתן היתרים והרשאות בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מחקלאי מיוחד למגורים ב'.
- ב. קביעת זכויות, שימושים והוראות בנייה.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
- ה. מתן הקלה מדרך ראשית מסי 79 במקום 75 מ' ל- 50 מ' מציר הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.058



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+5	9		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	663	+800.5	1,463.5		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה
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



הכנסת זמין
מונה תדפסה 14

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	11, 10	הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	30
מגורים בי	20	להריסה	דרך מאושרת	11, 10
קרקע חקלאית	30	להריסה	מגורים בי	20
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	11
		מבנה להריסה	קרקע חקלאית	30

3.2 טבלת שטחים



הכנסת זמין
מונה תדפסה 14

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	2,146	52.88
דרך מאושרת	1,219	30.04
מגורים א'	365	9
מגורים ב'	328	8.08
סה"כ	4,058	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,219.25	30.04
מגורים בי	1,434.85	35.36
קרקע חקלאית	1,404.02	34.60
סה"כ	4,058.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים :- בתי מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. מבנה עזר :- מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי . חנייה :- החניה תהיה בתוך שטח המגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ואו פיתוח</p> <p>1- בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה :- חניה לרכב פרטי, חדר כביסה ואו ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטליציה סניטרית. 2- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. 3- גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. 4- מיקום מבנה עזר יכול שיהי בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול מתחם הבניה השכן בתנאי קיר אטום כלפי מתחם השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מתחם הבניה של המבקש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגורים במגרש אשר שטחו גדול מ 600 מ"ר יהיה ניתן לבנות יותר ממבנה מגורים אחד בתנאי שהמרחק בין שני בניינים סמוכים יהיה לפחות 6 מ' ואו לפי הקיים בפועל. 2. הבנייה תהיה בהתאם לטבלת הזכויות וההגבלות. 3. הבקשה להיתר בניה תהיה במגרש אחד .</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו יהיה הגשת תוכנית פיתוח למגרש בו מבוקש ההיתר, וזאת עם הבקשה להיתר. ב. למרות הנאמר לעיל יהיה ניתן להגיש תוכנית פיתוח למספר מגרשים ביחד.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	חקלאי מיוחד בהתאם לתוכנית ג/11009
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות חקלאי מיוחד בהתאם להוראות תוכנית ג/11009 .</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

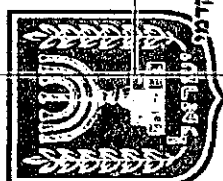


תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

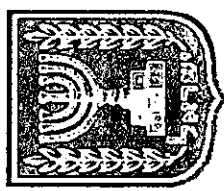
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 <p>תכנון זמין מס' 14</p>	קדמי-מערבית	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	צדו- מזרחי	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעות (מטר)	צפיפות יחיד לזונם	מספר יחיד	מבטית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעד
	3	3	3	3	3	3	(1) 12	6	9	40	מתחת לכניסה הקובעות	גודל מגרש מזערי	20	מגורים ב'
										18%	מעל הכניסה הקובעות	גודל מגרש מזערי	450	
										102%	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
											שרות	גודל מגרש מזערי		
											עיקרי	גודל מגרש מזערי		
											שרות	גודל מגרש מזערי		

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

הערה ברמת הטבלה:
גובה המבנה אינו כולל גובה מדרגות או גובה פיר מעלית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(ג) גובה מבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות וגובה פיר מעלית.



תכנון זמין
מס' 14

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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, אין מערכת כאמור יהי במיכלים סגורים שמרקנים מידי פעם למתקן מאושר, הכל באישור הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>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>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	



<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חו"ד איש מקצוע בדבר הצורך במיגון אקוסטי במבני המגורים שייבנו מכוחתוכנית זו וזאת בגלל קרבתם לדרך ראשית מס' 79. ככל שידרש מיגון אקוסטי תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע המיגון האקוסטי ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	

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

6.10	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה מכח התוכנית הינו הריסת המבנה בשטח החקלאי, (תא שטח 30).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

הזמן המשוער למימוש תוכנית זו מיידית עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: עיריית שפרעם 500288006	רשות מקומית	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	יוסף חמדוני שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: עיריית שפרעם 500288006	רשות מקומית	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	יוסף חמדוני שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14