

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 261-0288951
01-03-2016
תוכנית מס' 261-0288951
מס' העסקים נרשם

הגדלת אחוזי בנייה והוספת מס' יח"ד-ד"ר נוסראללה, שפרעם ג/ 22203

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' 261-0288295
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המקליטה
מיום 16/02/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון ירל הועדה המחוזית

261-0288295
הודעה על אישור תכנית מס' 261-0288295
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית היא הגדלת אחוזי בנייה למטרת הוספת יחידות דיור וזאת במענה על הדרישה ההולכת וגובר לדיור עם התפתחות העיר שפרעם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בנייה והוספת מס' יח"ד-ד"ר נוסראללה, שפרעם ג/ 22203
		מספר התכנית	261-0288951
1.2	שטח התכנית		1.434 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 216025

קואורדינטה Y 746425

1.5.2 תיאור מקום באמצע שכונת אלפואר קרוב לתחנת המשטרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	אלפואר מערבי		

שכונה אלפואר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10270	מוסדר	חלק		38

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

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/ 10567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עממדיים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אסעד גורייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד גורייס		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	פרטי	מאזן נוסראללה			שפרעם	(1)		04-9868723	04-9862056	mazin_nass@yahoo.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 220 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאזן נוסראללה			שפרעם	(1)		04-9868723	04-9862056	mazin_nass@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 220 שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאזן נוסראללה			שפרעם	(1)		04-9868723	04-9862056	mazin_nass@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 220 שפרעם 20200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
samirjer@net vision.net.il	04-9866677	04-9866677		שפרעם (1)	שפרעם			אסעד גרייס	עורך ראשי	מהנדס ומודד מוסמך
samirjer@net vision.net.il	04-9866677	04-9866677		(1)	שפרעם		662	אסעד גרייס	מודד	מודד
amersabbah @hotmail.co. il	04-9502226	04-9502226		(2)	שפרעם		23669	עאמר סבאח	אדריכל	אדריכל

(1) כתובת: ת.ד. 581 שפרעם 20200.

(2) כתובת: ת.ד. 581 שפרעם 20200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 ממגורים א' בתוכנית המאושרת למגורים ג', הוספת קומות ומס' יח"ד ויצירת מסגרת תיכנונית להוצאת היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ג'.
קביעת שטחי הבנייה המירביים ל 250% מתוכם 176% המהווים שטחים עיקריים ו-50% למרתפי חנייה.
העלאת גובה הבנייה ל- 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-12 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.434	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,184	+379
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+480
תעסוקה עד 40 מ"ר לכל דירה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בניין.			480
סה"כ מוצע בתוכנית			12
מפורט			1,563
מתארי			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
 * נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40
מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	273	19.04
מגורים א'	1,161	80.96
סה"כ	1,434	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272.78	19.02
מגורים ג'	1,161.45	80.98
סה"כ	1,434.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים :- בתי מגורים, משרד, סטודיו, חדר עבודה, לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין (עד 40 מ"ר לכל דירה), שטחי חנייה, דרכי גישה. מבני עזר :- מותר יהיה לבנות בניין עזר לפי הוראות מבנה עזר . חנייה :- החנייה תהיה בתוך המגרש ובקומת מרתף החנייה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מגורים :- הבנייה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבנייה.	
הוראות בינוי	ב
מבני עזר מותרים באזור זה ע"פי תוכנית ג/7025 :- מבנה עזר הינו 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 :- 1-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 מגרש השכן בתנאי קיר אטום כלפי מגרש השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מגרש הבנייה של המבקש.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך	
הוראות	4.2.2

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מובנה- מעל הקובעה (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכסית (9% שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שטח שטח (מ"ר)	תאי שטח (מ"ר)	יעד
								שטח בניה (מ"ר)	מתחת לקובעה	עיקרי	שרות				
צדד- שבאילי	מתחת לקובעה	מעל הקובעה						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כולל			
3	3	1	(3) 4	11	12	50	250	2902	(1) 580		279	2043	1161	10	מגורים ג'
			(2) 13.5												

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3	אחורי 3	מגורים ג' 10

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 כלולים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

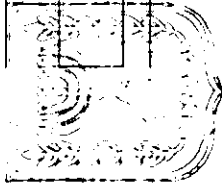
גובה הבניין אינו כולל את גובה חדר מדרגות ואו גובה פיר מעלית ונמדד ממפלס הכנסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עד 50% וישמש כמרתף תנייה.

(2) גובה מבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות ואו גובה פיר מעלית ונמדד ממפלס הכניסה הקובעת = 92.

(3) מפני הקרקע.



6.3	חשמל
	<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 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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, ואם 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</p> <p>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>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	חלוקה לתאי שטח
	<p>תא שטח 10 הינו מגרש מאושר ע"פי היתר</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	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

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

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית 7 שנים מיום אישור התוכנית	
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מאזן נוסראללה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מאזן נוסראללה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מאזן נוסראללה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אסעד ג'רייס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: