

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

12.13

מינהל התכנון  
הרשות המקומית

תכנית מס' 261-0247940

19-04-2016

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג' -ג/22199

מס' תשריט גרסה  
מס' תכנון גרסה



מנהל תדפיסה 13

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מנהל תדפיסה 13

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 261-0247940  
 הועדה הנהלית לתכנון ולבניה החליטה  
 כיום 16.04.2016 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה והמחוזית

261-0247940 - - הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 מיום



מנהל תדפיסה 13

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ג'.  
התכנית נותנת מענה לביקוש העולה ממגורים בשל מצוקת הדיור , בניה לגובה וניצול קרקע בצורה יעילה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג' -ג/22199

מספר התכנית      261-0247940

1.2 שטח התכנית      0.600 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      מתוזית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217674 קואורדינאטה X

745440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלקרק-שפרעם מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אלקרק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10278	מוסדר	חלק		2

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 13

**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/ 15969	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15969 ממשיכות לחול.	5833	4015	21/07/2008
ג/ 19593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	6566	3730	20/03/2013



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



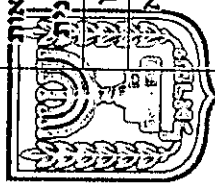
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

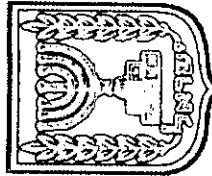
**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמורים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית		שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תנן זמין מונה הדפסה 13	09/04/2016	שאדי איוב	09/04/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תנן זמין  
מונה הדפסה 13

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



תנן זמין  
מונה הדפסה 13

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פרג זידאן					שפרעם	(1)			04-9502820	04-9122525	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם שכי אלקרק.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרג זידאן				שפרעם	(1)		04-9502820	04-9122525	

(1) כתובת: שפרעם שכי אלקרק.

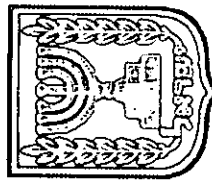
### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרג זידאן				שפרעם	(1)		04-9502820	04-9122525	

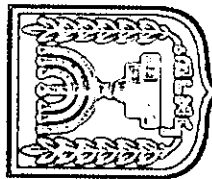
(1) כתובת: שפרעם שכי אלקרק.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן			04-9862742		Ayoubsh@g mail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן			04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**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.

תכנון זמין

מזכה: 13 הדפסה

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בשפרעם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ג' .

שינוי קו בניין קדמי בקומת קרקע מ- 3.0 מ' ל- 5.0 מ'.

הגדלת אחוזי בנייה מ- 120% ל- 198%

הגדלת מס' קומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות.

הגדלת מס' יח' דיור מ- 3 ל- 9 יח' דיור.

הגדלת תכסית קרקע ל- 47%

הגדלת גובה המבנה.

קביעת הוראות למתן היתר בנייה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 13



תכנון זמין

מונה הדפסה 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.6



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+6	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	971		+359	612	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	597.46	100
סה"כ	597.46	100



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**



מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית 9 יחידות כאשר 8 יחידות דיור תהינה בארבע הקומות הראשונות ויחדת דיור נוספת בקומה החמישית שתהיה חלקית ולא יותר מ 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ג'	מגורים	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כלליים (%)	תכנית (% מתחם שטח)	מספר יחיד"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			יעוד
											אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מגורים ג'	מגורים		100	600	1186	198	47	9	(1) 17	5	3	3	3	
				גודל מגרש כללי	מעל הקניסה הקובעת									
					עיקרי									
					שרות									
					סה"כ שטחי בניה									

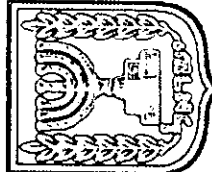
מונה הדפסה 13  
תבנית זמין (2) 5

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

תעודת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה אינו כולל את חדר המדרגות בגובה 2.5 מטר ופיר מעלית בגובה 4.5 מ'..

(2) בקומות עליונות יותר קו בניין קדמי 3.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות .6**

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	הרישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה .

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
------------	-------------

	<p>א. תנאי למתן התר 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ'- קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'- קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'- כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ'- כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' -מארון רשת</p> <p>3.0 מ'-שנאי 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 לכללי התקנות. 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 או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית: תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>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 עבודות 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</p>
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

6.2	<b>חשמל</b>
	<p>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	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<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 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 הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.4 תברואה סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנון זמין תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.4	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות תניה כנדרש בתקנות החניה.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה הינו הקצאת שטח גינון בתחום המגרש לטובת הדיירים ובהיקף של 100 מ"ר לפחות.</li> </ol>
6.7	<b>היטל השבחה</b>
	<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 ומתן  
מנהל תכנון ומתן  
הדפסה 13



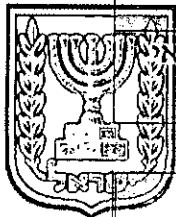
תכנון ומתן  
מנהל תכנון ומתן  
הדפסה 13



תכנון ומתן  
מנהל תכנון ומתן  
הדפסה 13

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.8 הריסות ופינויים</b>	<b>6.8</b>
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה, המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 13

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 13



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 13

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: 9/4/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: פרג זידאן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 9/4/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: פרג זידאן שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 9/4/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: פרג זידאן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 9/4/2016 חתימה: איוב שאדי מאזן מהנדס ומודד מוסר	סוג: עורך ראשי	שם: שאדי איוב שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	עורך התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13