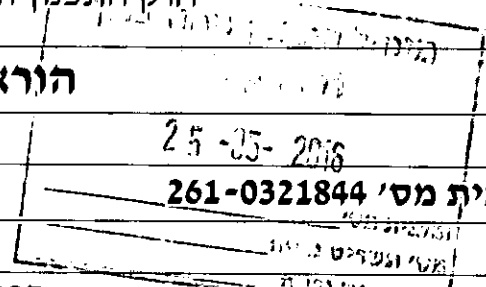


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	25-05-2016 תכנית מס' 261-0321844 שינוי יעוד למגורים ומשרדים -ג/22237



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' 261-0321844--
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16/05/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נלקחה תעונה אישור שר
 התכנית נקבעה תעונה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

261-0321844 - הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתכנית

התכנית מכשירה מבנה קיים בן שלוש קומות, כאשר היא משנה בקווי הבניין, מגדילה את אחוזי הבנייה, מותירה שימוש בקומת קרקע למשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 שינוי יעוד למגורים ומשרדים -ג/22237-

מספר התכנית 261-0321844

1.2 שטח התכנית 0.472 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217483 קואורדינאטה X

746160 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עין עאפיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

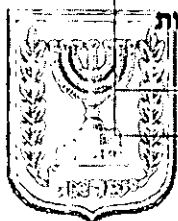
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל התכנון
מטה המשרד



תכנון זמני
מטה המשרד

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10275	מוסדר	חלק		27

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 זמני
מטה המשרד

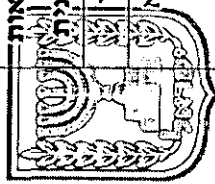
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



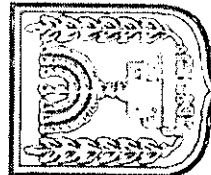
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			שאדי איוב				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תקנון זמין	22/05/2016	שאדי איוב	08/12/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
חובה להפסה 11

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



תקנון זמין
מונה היפסה 11

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
	פרטי	פיסל נפאע			שפרעם	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין עאפיה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פיסל נפאע			שפרעם	(1)				

(1) כתובת: עין עאפיה.

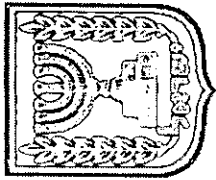
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פיסל נפאע			שפרעם	(1)				

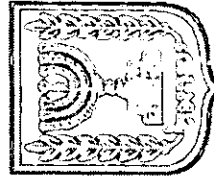
(1) כתובת: עין עאפיה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יעוד ממגורים א' למגורים ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומשרדים
2. הגדלת זכויות בנייה
3. שינוי בהוראות בנייה
4. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט
5. קביעת הוראות למתן היתר בנייה



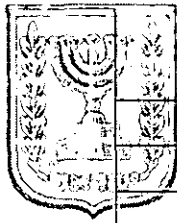
תכנית זמן
מזנה הדפוס



תכנית זמן
מזנה הדפוס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.472



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	-1	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	381.44	-6.44	375		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+178	178		משרדים

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 ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	472	100
סה"כ	472	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	472.92	100
סה"כ	472.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנית זמן
תווה הדפסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם לתכניות המאושרות.



תלכו זמן
מנהל הרפס



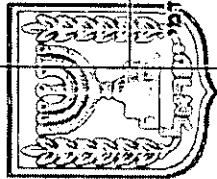
תלכו זמן
מנהל הרפס



תלכו זמן
מנהל הרפס

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד ומשרדים	מגורים ומשרדים	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית שטח (%) מותרת	מספר יחיד מספר	צמדות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			יעוד ומשרדים
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי							אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	
		1	472	(3) 726	(2) 173	(1) 553	154	59	2	4	(4) 11.5	3	(5)	(5)	(5)	מגורים ומשרדים

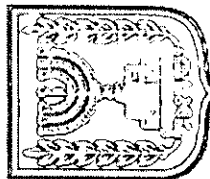


תכנית זמין
11 דצמבר 2016

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) מתוכים 178 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומת קרקע.
- (2) מתוכים 98 מ"ר שטח שירות בקומת קרקע.
- (3) מתוכים 276 מ"ר בקומת קרקע.
- (4) גובה מבנה אינו כולל גובה חדר המדרגות בגובה 2.5 מ' ופיר מעלית בגובה 4.5 מ'.
- (5) לפי המסומן בתשריט.

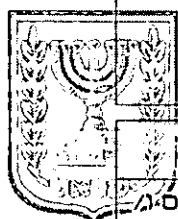


תכנית זמין
11 מונה היפסה

6. הוראות נוספות



תכנית מס' 261-0321844



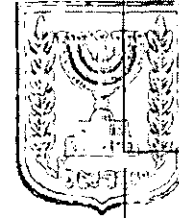
תכנית מס' 261-0321844



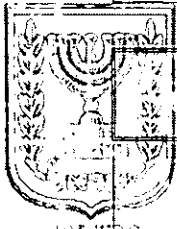
תכנית מס' 261-0321844

<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 הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, 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 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>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שניים-ג/ 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, 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</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>6.2</p>

6.2	<p>חשמל</p>
	<p>1.0 מ' -מארון רשת 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 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 או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.5	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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>תנאי למתן היתר בניה עמידה בהוראות ת"י 413.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה על ידי הועדה המקומית</p>
6.6	<p>היטל השבחה</p> <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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.7	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות</p>



6.7	חניה
	חניה תשמי"ג (1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .



מנהל תכנון ומבנה

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה

8. חתימות

 תכנית מס' 22237 מונה הדפסה	שם: פיסל נפאע שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: פיסל נפאע שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	יזם
 תכנית מס' 22237 מונה הדפסה	שם: פיסל נפאע שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שאדי איוב שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: 22/5/2016 חתימה:	עורך התכנית

איוב שאדי מאזן
מהנדס ומודד מוסמך
 ד.מ. 1130



תכנית מס' 22237
 מונה הדפסה