

2000 350931-1

תכנית מס': 261-0320010 - שם התכנית: שינוי יעוד למגורים ג' למגרש מס' 8/3 והסדרת תוואי דרך -ג/22238

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0320010

שינוי יעוד למגורים ג' למגרש מס' 8/3 והסדרת תוואי דרך -ג/22238-

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 261-0320010	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה קיבלה אישור	
ביום 30/05/16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר	
<input type="checkbox"/> והתכנית נקבעה תעונה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

261-0320010

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0320010
פורסמה בילקום הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

בחלקה מספר 8 בגוש 10278 קיימת חלוקה מאושרת, בהתאם לחלוקה זו הוצאו כל ההיתרים לבתים שנמצאים בחלקה. בשנת 2008 אושרה תכנית ג/15969 אשר התווייתה את הדרך הפנימית בחלקה שרוחבה 8 מ' וגרמה לסטייה ביחס לתוואי הדרך המאושרת לפי החלוקה כך שהדבר פגע במגרשים וההיתרים. התכנית באה להסדיר את תוואי הדרך כך שיתאים לדרך המאושרת על פי חלוקה ומצב הקיים בשטח תוך שמירה על אותו רוחב, בנוסף מציעה התכנית הגדלת אחוזי בנייה ושינוי יעוד למגרש 8/3 כך שינוצל לבניית יח' דיור לאור מצוקת הדיור הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד למגורים ג' למגרש מס' 8/3 והסדרת תוואי דרך ג-22238-
מספר התכנית	261-0320010	
שטח התכנית	1.2	2.401 דונם
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית
		תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
		מחוזית
		לפי סעיף בחוק
		לי"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

217563 קואורדינאטה X

745420 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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 אלקרק-שפרעם מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10278	מוסדר	חלק		8

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

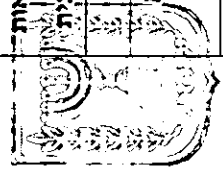
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי איוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	01/06/2016	שאדי איוב	01/06/2016		לא



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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
	פרטי	סאמר איוב			שפרעם	(1)		04-9503034	04-9503034	sameray73@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.26.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמר איוב			שפרעם	(1)		04-9503034	04-9503034	sameray73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד.26.

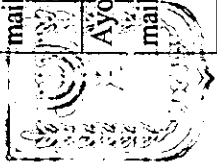
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאמר איוב			שפרעם	(1)		04-9503034	04-9503034	sameray73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד.26.

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



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 למגורים ג למגרש מס' 8/3 והסדרת תוואי דרך בהתאם לתשריט חלוקה מאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת תוואי דרך פנימית ברוחב 8 מ' והתאמתו לחלוקה מאושרת בחלקה .

-שינוי יעוד ממגורים א למגורים ג' למגרש מס' 8/3

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

הגדלת אחוזי בניה מ- 120% ל- 203%

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 מבנה ל- 16.5 מ'

קביעת הוראות למתן היתר בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.401	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	845	+133
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט מתארי
		9	978

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
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	303 - 300
מגורים ב'	205 - 200
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	205 - 200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	303 - 300
מבנה להריסה	מגורים ב'	204, 202
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

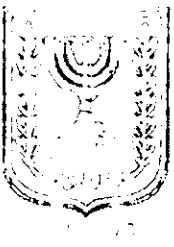
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,573	65.51
מגורים א	828	34.49
סה"כ	2,401	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,388.27	57.81
דרך מוצעת	239.86	9.99
מגורים ב'	187.12	7.79
מגורים ג'	586.18	24.41
סה"כ	2,401.42	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
187.12	דרך /מסילה לביטול
30.85	מבנה להריסה



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י השימושים המותרים למגורים א בתכנית ג/15969 המאושרת.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	מס' יחידות הדיור בתכנית 9 יחידות כאשר 8 יחידות דיור תהינה בארבע הקומות הראשונות ויחידת דיור נוספת בקומה החמישית שתהיה חלקית ולא יותר מ- 60% משטח הקומה שמתחתיה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

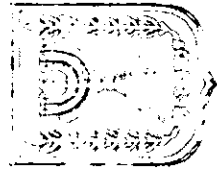
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	3	10	6	(2)	40	120	1191	18%	102%	(1) 400	205 - 200		מגורים ב'
(5) 5	(4) 3	3	3	5	(3) 16.5	15	9	47	203	586.18	213	978	586.18	1		מגורים ג'

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) ל"ר.
- (3) גובה המבנה אינו כולל את גובה חדר המדרגות בגובה 2.5 מ' ופיר מעלית בגובה 4.5 מ'.
- (4) יותר קו בנין אפס (0) בקו בניין אחורי לצורך גשר לחנייה.
- (5) קו בניין קדמי בקומות העליונות יהיה 3.0 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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>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 מהנקוב 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 בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>

6.2	חשמל
<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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</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 בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש</p> <p>2. תנאי למתן ביתר בניה הינו הקצאת שטח מגוון בתחום המגרש לטובת הדיירים ובהיקף שלא יפחת מ- 100 מ"ר</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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל</p>	

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

6.8 הריסות ופינויים	6.8
א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, המבנה/גדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או הפירה ראשון בתחום התכנית .	

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאמר איוב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: סאמר איוב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאמר איוב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שאדי איוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד		חתימה:

