

200023 5855-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0268029

התאריך: 2.3.11 2011

הסדרת הבינוי בגוש 10265 חלקה 31 מגרש 17 - שפרעם

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

261-0268029

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

מינהל התכנון - פרויקט
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
גישור תכנית מס'
261-0268029
תועדה חמרוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/08/11 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא קבעה נתיב גישור טר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לנתיב גישור טר
מנהל מינהל התכנון יו"ר תועדה חמרוזית

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית הינה הסדרת הבינוי והשימושים ע"י הוספת אחוזי שירות למרתף חנייה תת קרקעי, והוספת אחוזי בנייה עיקריים למגורים, כאשר קומתהכניסה תשמש למסחר קומה א' תשמש למשרדים והקומות העליונות תשמשנה ל-12 יח"ד מגורים, שטח כל יח"ד עד 120 מ"ר, המגרש נמצא על דרך מס' 1 ברוחב 25 מ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הסדרת הבינוי בגוש 10265 חלקה 31 מגרש 17 - שפרעם

מספר התכנית 261-0268029

1.2 שטח התכנית 0.967 דונם

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 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
- קואורדינאטה X 214875
- קואורדינאטה Y 746575

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלעין כניסה מערבית של שפרעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10262	מוסדר	חלק		10
10265	מוסדר	חלק		31

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

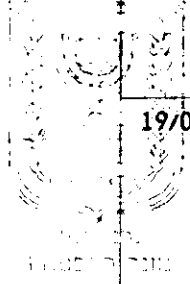
לא רלוונטי

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
10567 ג/	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 עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			אסעד גרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד גרייס		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית בינוי ותנייה	07/11/2016	וליד סליבה	07/11/2016	1	1:200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר של התוכניות המאושרות החלות על האזור	07/11/2016	אסעד גרייס	07/11/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה של מסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של מסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dr.monzer.s aliba@hotmail.com	04-9501217	04-9501217		(1)	שפרעם			אימאן סליבא	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 412 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dr.monzer.saliba@hotmail.com	04-9501217	04-9501217		(1)	שפרעם			אימאן סליבא	פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 412 שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dr.monzer.saliba@hotmail.com	04-9501217	04-9501217		(1)	שפרעם			אימאן סליבא	בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 412 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	מהנדס ומודד מוסמך
waleed_s165 @hotmail.co m	04-9502608	04-9867141	(2)		שפרעם		8093932	וליד סליבא	אדריכל	אדריכל ובונה ערים

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת: מרכז מסחרי בניין סבא סמיר 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

יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה ל 372%.
2. הגדלת תכסית קרקע והקטנת קווי בניין.
3. הגדלת גובה מבנה ומסי קומות.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.967			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	795	-151	644	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	132	+318	450	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	132	+228	360	

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	40
מגורים ומסחר	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	30
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ומסחר	30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	365	37.75
מסחר ומגורים	602	62.25
סה"כ	967	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	364.74	37.72
מגורים ומסחר	602.26	62.28
סה"כ	967	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים :- בתי מגורים בקומות העליונות. מסחר :- השימוש למסחר יתאפשר בקומת הכניסה, תותר גלריה עד 50% משטח הקומה, ומשרדים בקומה א מסחר קימעונאי, מעבדות, כריכיות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, מחסנים, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות למכירת מכוניות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות. השימושים והתכליות האסורים באיזור זה :- 1- מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים. 2- שימושי קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה והחניה תהיה בהתאם לנספח תחבורה וחניה
ב	תכנית בינוי
	הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה ובהתאם לתוכנית הבנוי המצורפת המפרטת את הבקשה להיתר, תוכנית הבינוי תראה את פתרונות החניה התת קרקעיים ו/או העליים, מפלסי הבניה הנדרשים, מפלסי ומקומות החניה והסדרתן על פי התקנות. למרות הנאמר לעיל שתוכנית הבינוי הינה תוכנית מנחה, כל שינוי בתוכנית הבינוי מחייב הגשת תוכנית בינוי חדשה במגרש שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעב מוצע - חלק א'

קניין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגים	מספר יח"ד	תכסית (% מרתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מרתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאגיד שטח	שמוש	יעד (מסחר)			
							מרתח לבנייה הקובעת	שטחי בנייה הקובעת							
אחוזי	צידוי - שמאלי	צידוי - ימני	מרתח לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש כוללי	30	30	602	30	מגורים	מגורים				
(5) 3	3	3	1	4	(4) 15.55	10	6	(3) 67	372	(2) 100	30	(1) 242	602	30	מגורים



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

מגורים ומסחר	מגורים	שימוש	תאי שטח	יעוד
מגורים ומסחר	מגורים	שימוש	תאי שטח	יעוד
	30			
קו בנין (מטר)				
קדמי (6) 5				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 450 מ"ר עיקרי מסחר בקומות הכניסה וגלריה ו-360 מ"ר משרדים קומה א ו- 644 מ"ר מגורים בקומות העליונות.
- (2) ישמש למרתף חנייה תת קרקעי.
- (3) תכסית למרתף חנייה מתחת לפני הקרקע תהיה 100% עם קווי בניין 0 מכל הצדדים.
- (4) גובה המבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות ואו גובה פיר מעלית.
- (5) קו בניין אחורי למסחר ומשרדים יהיה 0, בקומות המגורים קו הבניין האחורי יהיה 3 מי למעט חדר מדרגות וממ"ד כמופיע בנספח הבינוי המנחה.
- (6) בקומות העליונות יתאפשר קו בניין קידמי 3 מ'.

חשמל	6.3
<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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
פיקוד העורף	6.8
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.9
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

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