

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון מחוז צפון
הר"ק 2

תכנית מס' 261-0235507

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 45 - שפרעם

תכנית מס'

מס' תוכנית גרסה

מחוז
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261-0235507

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.10.2016 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה תעודת אישור שר
 התכנית נקבעה כמסמך אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0235507
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה למטרת העלאת זכויות הבניה (אחוזי בניה, תכסית קרקע וקווי בניין) למתן לגיטימציה למבנה הקיים במגרש 45 חלקה 27 גוש 10286 בשפרעם



הכינון זמין
מונה הדפסה 4



הכינון זמין
מונה הדפסה 4



הכינון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה ידכסה 4

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 45 - שפרעם

מספר התכנית 261-0235507

1.2 שטח התכנית 0.700 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



תכנון זמין
מונה ידכסה 4



תכנון זמין
מונה ידכסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217100 קואורדינאטה X

744712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם שכונת דהר אל-כניס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות : שפרעם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דהר אל-כניס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 4



תכנון זמין
הדפסה 4

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקו 27		חלק	מוסדר	10286

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 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7025 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	4305	3335	18/05/1995
9262 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9262 ממשיכות לחול.	4492	2218	16/02/1997
9915 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	4604	1247	06/01/1998
19593 /ג	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 4



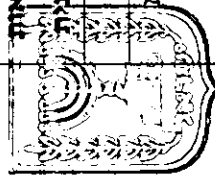
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



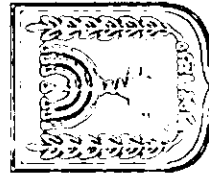
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תקנון זמין	01/04/2016	מואנס ימין	01/04/2016	1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חוקה הדפסה 4							מצב מאושר



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mitanis.sh@gmail.com	04-9861992	057-3700437		טיהר אלכניס	שפרעם			מטאנס שחאדה	פרטי	

תכנון זמן
מייגה הדפסה 4

1.8.2 יזם

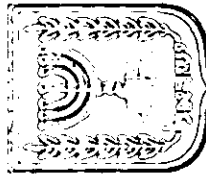
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Mitanis.sh@gmail.co m	04-9861992	057-3700437		טיהר אלכניס	שפרעם			מטאנס שחאדה	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

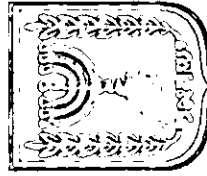
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Mitanis.sh@gmail.co	04-9861992	057-3700437		טיהר אלכניס	שפרעם			מטאנס שחאדה	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Moancs.y@g mail.com	153-52-896821 0	054-6390094		(1)	סחינין	אינגי ימין מואנס, מהנדס	1293	מואנס ימין	עורך ראשי	מהנדס מודד
nabil@bezeqi nt.net	04-9868777	04-9866773		טיהר אלכניס	שפרעם		614	נביל אבו קרשין	מודד	מודד



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	גבעות אלונים

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 בהוראות וזכויות הבניה לצורך מתן לגיטימציה לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה מ- 120% (90% עיקרי, 30% שירות) ל- 152% (122% עיקרי, 30% שירות).
- שינוי קו בניין לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 46%.
- הגדלת מספר הקומות ל- 5, הגדלת גובה המבנה הכולל ל- 15.30 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.7:



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר (90% שטח עיקרי + 30% שירות לפי ג/9915)	624.6		+163.8	460.8	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
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	188	26.86
מגורים א'	512	73.14
סה"כ	700	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	187.21	26.74
מגורים ב'	512.79	73.26
סה"כ	700	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

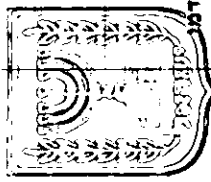


4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנייני עזר, חניה לרכב.	
4.1.2 הוראות	
א קווי בנין	קו בנין תחתי / תת-קרקעי הינו לחניה ומחסן בלבד
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות, מתקני דרך ונטיעות	
4.2.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	אסורה בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
אחורי	מתחת לכניסה הקובעת (4) 1	מעל הכניסה הקובעת 4	3	46	(2) 152	(1) 7	23%	512	45	מגורים ב'
	צדדי- ימני שמאלי									
(5)	(5)	(3) 13	(4) 1	(5)	(1) 7	(2) 152	122%	512	45	מגורים ב'

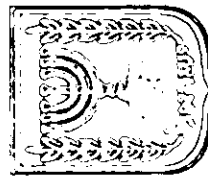


תכנון זמין
מונה הדפסה 4
(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות 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) הערך מתחיס ל% מתא שטח, הערה: חניה תת-קרקעית.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (3) ועוד 2.30 מ' קומת חניה תת-קרקעית.
- (4) חניה תת-קרקעית.
- (5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 חניה



החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

התשריט מתבסס על תשריט חלוקה מאושר במשרדי הועדה המקומית.

6.3 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.



איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--



על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנהקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.3	חשמל
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	
<p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה להסרת 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>	



מנהל תכנון ומתן
מונה תדפיסה 4

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<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>	
<p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



מנהל תכנון ומתן
מונה תדפיסה 4

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	



מנהל תכנון ומתן
מונה תדפיסה 4

6.6	פסולת בניין
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.



מנהל תכנון
מונה הדפסה 4

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ותנאי למתן טופס 4 הינו הכשיר בפועל של מקומות החניה

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

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



מנהל תכנון
מונה הדפסה 4

מיידי



מנהל תכנון
מונה הדפסה 4

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: מטאנס שחאדה שם ומספר תאגיד:	סוג: מטאנס שחאדה	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: מטאנס שחאדה שם ומספר תאגיד:	סוג: מטאנס שחאדה	תאריך: חתימה:	יזם
שם: מטאנס שחאדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע	
שם: מואנס ימין שם ומספר תאגיד: אינג' ימין מואנס, מהנדס	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית	

מס' 28109/16



28109/16

