

2000378949-1

תכנית מס': 261-0357335 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 49 - שפרעם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

28-09-2016

תכנית מס' 261-0357335

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 49 - שפרעם

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' 262 - 0357335

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.9.16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 262 - 0357335
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

תכנון חמין
מזכיר רח"כ מס' 6

תכנון חמין
מזכיר רח"כ מס' 5

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה למטרת העלאת זכויות הבניה (אחוזי בניה, תכסית קרקע, מס' קומות וגובה מבנה וקווי בניין) למתן לגיטימציה למבנה הקיים של 3 קומות והכשרתו לבניית עוד שתי קומות במגרש 49 חלקה 27 גוש 10286 בשפרעם



מחלקת תכנון ומב'
מנהל העירייה



מחלקת תכנון ומב'
מנהל העירייה



מחלקת תכנון ומב'
מנהל העירייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 49 - שפרעם

מספר התכנית 261-0357335

1.2 שטח התכנית 0.777 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

קואורדינטה X 217065

קואורדינטה Y 744674

1.5.2 תיאור מקום מגרש 49 בשכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	ט'הר אלכניס		

שכונה דהר אל-כניס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	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

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/ 7025	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	4305	3335	18/05/1995
ג/ 9262	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9262 ממשיכות לחול.	4492	2218	16/02/1997
ג/ 9915	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	4604	1247	06/01/1998
ג/ 19593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	6566	3730	20/03/2013

תכנית זמין
מונה הדפסה: 5

תכנית זמין
מונה הדפסה: 5

תכנית זמין
מונה הדפסה: 5

מסמכי התכנית

1.7

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

תקנין זמן
מנוח הדפסה 6

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

הכנין זמן
מונה 6 פסגה

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	סיואר ערביאן				שפרעם	(1)		050-2010437	04-9861992	khoury817@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת דהר אלכניס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סיואר ערביאן			שפרעם	(1)		050-2010437	04-9861992	khoury817@gmail.com

(1) כתובת: שכונת דהר אלכניס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סיואר ערביאן			שפרעם	(1)		050-2010437	04-9861992	khoury817@gmail.com

(1) כתובת: שכונת דהר אלכניס.

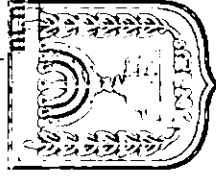
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוהנדס מורד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	ימין מואנס	סחינן	(1)		054-6390094	153-52-896821	Moanays.y@gmail.com
				עארף					0	

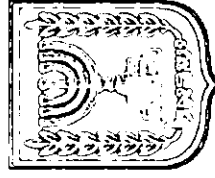
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נביל אבו קרשין	614		שפרעם	(2)		04-9866773	04-9868777	nabil@bezeqi.net

(1) כתובת: סחנין 10830810.ד. 14581.

(2) כתובת: שפרעם 20200.



התכנית
מונה הדפסה 5



התכנית
מונה הדפסה 5

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.



הגדרת מונח

מונח

גבעות אלונים

ועדה מקומית

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 זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה מ- 120% (90% עיקרי, 30% שירות) ל- 270% (207% עיקרי, 63% שירות).
- שינוי קו בניין לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 55%.
- שינוי בגובה מבנה ומס' קומות מ- 3 ל- 5 קומות בגובה 20.50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

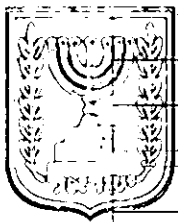
שטח התכנית בדונם	0.777
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+5	8	במצב מאושר אין הגבלה למס' יח"ד לפי ג/9915
מגורים (מ"ר)	מ"ר	490	+636	1,126	מצב מאושר (90% שטח עיקרי + 30% שירות לפי ג/9915) תכנון זמין מונה תוספת

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	49
מגורים ג'	49			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	233	29.99
מגורים א'	544	70.01
סה"כ	777	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	232.88	29.97
מגורים ג'	544.12	70.03
סה"כ	777	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

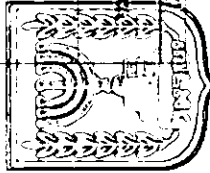


4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	קומת הכניסה תשמש כקומה משותפת לכלל הדיירים ותיאסר לעשות בו שימוש אחר
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קו בניה (מטר)	מספר קומות	מפלגה מבנה- מפלגה הבניה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספרית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד
										מפלגה הבניה הקובעת	עיקרי שרות	גודל מגרש (מ"ר)			
21	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 20.5	8	55	270	63%	207%	544	49	מגורים ג'	

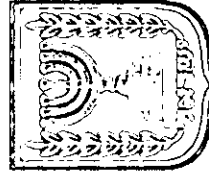


התכנית
מונה הדפסה 6

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) כולל עליה לגג.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



התכנית
מונה הדפסה 6

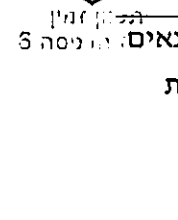
6. הוראות נוספות

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 חשמל



- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים: חז"פ סה 5 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.



תכנון זמין
מונה חז"פ סה 5

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'	--



תכנון זמין
מונה חז"פ סה 5

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

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

6.2	חשמל
חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי 35 מ"מ מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
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. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.5	פסולת בניין
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.6	פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.7	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	 המנהל מונה 27/09/2016

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ותנאי למתן טופס 4 הינו הכשרת מקומות החניה.



יחידת זמין
מזכירות המכשור 3

6.9	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
-----	---------------------

מיידי



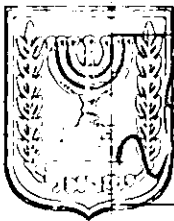
יחידת זמין
מזכירות המכשור 3



יחידת זמין
מזכירות המכשור 3

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סוזאר ערביאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סוזאר ערביאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	סוזאר ערביאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	מואנס ימין שם ומספר תאגיד: ימין מואנס עארף		חתימה:



תכנון זמין
מונר הדפסה 6



תכנון זמין
מונר הדפסה 6



תכנון זמין
מונר הדפסה 6