

200037-349-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0353961

23-11-2016

הסדרת הבינוי במגרשו של סליבא אדואר-שפרעם-ג/22334

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

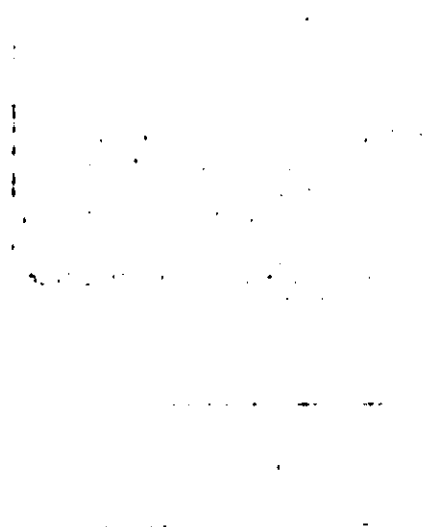
סיגנל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
261-0353961	
הועדה, תמוז 1976 לתכנון ולבניה החלוטה	
ביום 19/09/16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה כמטען והוא שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה כמטען אישור שר
מנהל סיטתל התכנון יו"ד הועדה המחוזית	

261-0353961

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה להוסיף 2 יחידות דיור בבניין המאושר בן 5 קומות. כאשר קומת הקרקע משמשת לחדרי שירות נלווים לדירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית הסדרת הבינוי במגרשו של סליבא אדואר-שפרעם-ג/
22334

מספר התכנית 261-0353961

1.2 שטח התכנית 0.428 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 ל"ד

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

214685 קואורדינאטה X

746120 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבאתא, מערב שפרעם, צפונית לשכונת חיילים משוחררים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה שכונת גיבאתא מערב שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10294	מוסדר	חלק		30

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גא/מק/10/83	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

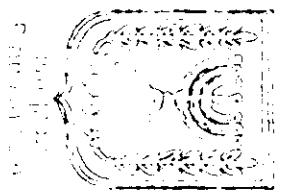
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר 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	18/05/1995
ג/ 9915	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	4604	06/01/1998
ג/ 19593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	6566	20/03/2013
גא/ מק/ 10 / 83	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 83 / 10 ממשיכות לחול.	6469	06/09/2012

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמדות / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד גיריים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד גיריים		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01/11/2016	אסעד גיריים	01/11/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	04-9866677
	פרטי	אדואר סליבא				שפרעם	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדואר סליבא				שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אדואר סליבא				שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

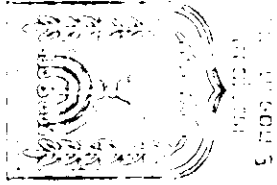
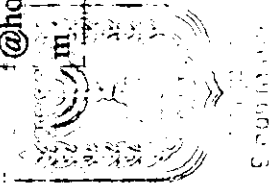
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד גירייס	662			שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד גירייס	662			שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
waleed_s165@hotmail.co	04-9502608	04-9867141		שפרעם (2)	שפרעם		8093932	וליד סליבא	אדריכל	אדריכל

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת: מרכז מסחרי ת.ד. 285 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

הגדלת אחוזי בניה ומסי יח"ד ליצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים והרשאות בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת אחוזי שירות מ- 40% ל- 89%
2. הגדלת מסי יח"ד מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד
3. הגדלת גובה הבנייה.
4. קביעת קווי בניה כמסומן בתשריט.
5. הגדלת תכסית קרקע מ-50% ל- 52%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.428			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2	8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	685		685	

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 ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	428	100
סה"כ	428	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	430.02	100
סה"כ	430.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	איזור מגורים יותרו השימושים הבאים : בניני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מגורים:-הבנייה תהיה בהתאם לטבלת הזכויות וההגבלות.</p> <p>2. קומת הקרקע תשמש כשטח משותף לרווחת הדיירים ולא תותר הסבתה ליחיד וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. לא תותר שום תוספת בניה בתחום המגרש ולמבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מתא שטח)		גודל פגוש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד מנורדים ג'
						סה"כ שטחי בנייה	שטחי הקובעת שדות				
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	5	249	89	160	400	1	מנורדים 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 בנייה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה כולל גובה חדר מדרגות ואינו כולל גובה פיר מעלית..
- (2) כמסומן בתשריט.



משרד התכנון והבניה

6. הוראות נוספות

חניה	6.1																																				
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות הניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																					
חלוקה ו/ או רישום	6.2																																				
<p>חלוקה: המגרש ע"פי תשריט חלוקה מאושר מס' ח- 93/01 בישיבה מס' 20010003 מיום 5/11/01. רישום: - בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>																																					
חשמל	6.3																																				
<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני</p> <table border="0"> <tr> <td>מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td colspan="2">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 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 אוירי מבודד (כא"מ)	2 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 0.5 מ'			ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'			ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת	1 מ'		יא. שנאי על עמוד	3 מ'		
מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																				
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'																																				
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 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 אוירי מבודד (כא"מ)	2 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 0.5 מ'																																					
ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																																					
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל																																				
י. ארון רשת	1 מ'																																				
יא. שנאי על עמוד	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 עבדום. 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>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <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 אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.7
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע בפועל של כל החניות בתחום המגרש, לרבות הריסת המדרגות והקירות הנדרשים לצורך יישומה.</p>	
היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.10
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית זו יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה. ופינוי</p>	

6.10	הריסות ופינויים
	החומרים לאתר מאושר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית עם אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אדואר סליבא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
יזם	שם:	אדואר סליבא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אדואר סליבא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	אסעד גירייס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה: