

2000375411-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מחוז צפון

תכנית מס' 261-0358150

21-11

שינוי בהוראות זכויות בניה במגרש 2/65 - שפרעם (ג/22444)

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ביתרן ההתכנון • מהלך עסקה	
היום התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הישור הפקדה מס' 261-0358150	
הועדה הממונת לתכנון ולבניה חקליטה	
ביום 14/11/16 לאשר את התכנית	
☒	התכנית לא נקבעה נוסחה הישור שר
☐	התכנית נקבעה נוסחה הישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה הממונת

261-0358150

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציגה ניצול אופטימלי של הקרקע ונותנת מענה למצוקת הדיור בעיר.
תכנית מציעה תוספת של 2 קומות למאוסר כאשר בסכ"ה יהיה ניתן לבנות על המגרש 5 קומות למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 2/65-שפרעם (ג/)
(22444)

מספר התכנית 261-0358150

1.2 שטח התכנית 0.675 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 ל"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

קואורדינטה X 217586

קואורדינטה Y 745501

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בצד המזרחי של העיר שפרעם, בשכונת מגורים בשלבי פיתוח ובניה.

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 אלקרק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10278	מוסדר	חלק		2

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									
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמדים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך	הוראות התכנית תדפיס תשריט מצב מוצע
בהוראות התכנית									
כן			פרג עטאריה				מחייב		
לא	תשריט מצב מוצע		פרג עטאריה		1	1:250	מחייב	מצב מאושר	
לא		28/09/2015	פרג עטאריה	20/09/2015	1	1:250	רקע		

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אבו אלעולא					שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלמידאן בשפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אבו אלעולא			שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	

(1) כתובת: שכונת אלמידאן בשפרעם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

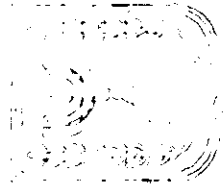
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף אבו אלעולא			שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	

(1) כתובת: שכונת אלמידאן בשפרעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרג עטאריה	84116	עטאריה פרג- משרד להנדסה אזרחית	שפרעם	אלעין	48	04-9500148	04-9500148	9500148@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(1)		04-9862742	04-9862742	ayoubsh@gm ail.com

(1) כתובת: afub, tknhsti caprgo



מנהל רפואה
ממ"מ
14



מנהל רפואה
ממ"מ
14

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 בהוראות וזכויות הבניה במגרש 2/65 באזור מגורים בשפרעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה כללי מותר 217% במקום 120%.
- 2- הגדלת תכסית קרקע -50% במקום 40%.
- 3- הגדלת גובה בנין 16.0 מ' במקום 10.0 מ'.
- 4- הגדלת מס' יח"ד מ-4 יח"ד ל-8 יח"ד למגרש.
- 5- הגדל מס' קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
- 6- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.675
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	688.5	+271.5	960		

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**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	675	100
סה"כ	675	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	671.2	100
סה"כ	671.2	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים .
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה קומת הקרקע תשמש כקומה משותפת לכלל הדיירים ויאסר כל שימוש אחר בה.

קדמי	אחורי	ציד-ימיני	ציד-שמאלי	קו בינון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקוביטה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כלי	שימוש	יעוד
רנ"ג (3)	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 16	8	50	(1) 500	960	675	1	מגורים ג' מורג'ים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

- (1) מתוכם קומת קרקע שתשמש כקמה משותפת לכלל הדירורים ויחסר כל שימוש אחר בה ...
- (2) גובה המבנה איוו כולל חדד מדרגות בגובה 2.5 מ", פיר מעלית 3.80 מ' ומתקנים טכניים ..
- (3) לפי המסומן בתשריט'.

6. הוראות נוספות

תשתיות	6.1
6.1.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה. 6.1.2 ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6.1.3 ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.	
חשמל	6.2
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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה א. 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף ב. 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ג. 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה ד. 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ה. 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ו. 35.00 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו. ז. 0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך ח. 3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה ט. בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון י. 1.00 מ' ארון רשת יא. 3.00 מ' שנאי על עמוד	

6.2	חשמל
	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. בתכנית 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי 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/גמון 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 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.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, 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.
6.4	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.
6.5	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

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	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15.0 שנים מיום אישורה.	
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו אלעולא שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו אלעולא שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	יוסף אבו אלעולא שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	פרג עטאריה שם ומספר תאגיד: עטאריה פרג- משרד להנדסה אזרחית		חתימה: