

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2014650

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0390336

שינוי בהוראות זכויות בניה במגרש 27/1- שפרעם

צפון

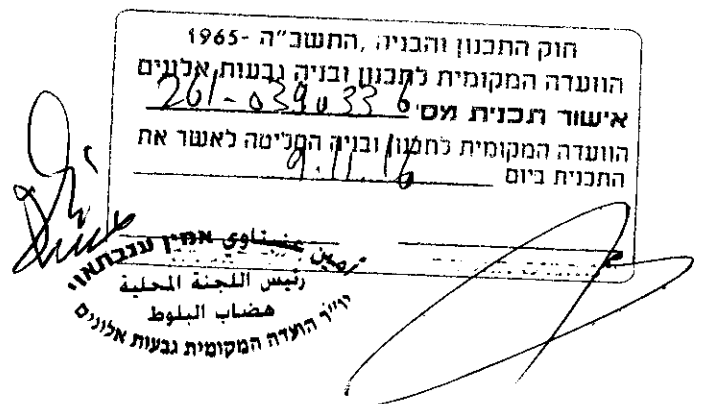
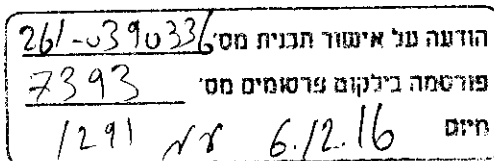
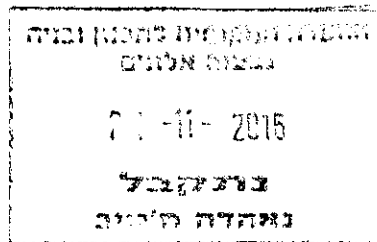
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציגה ניצול מקסימלי ואופטימלי של המגרש ונותנת מענה למצוקת הדיור בעיר .
תכנית זו מציעה תוספת אחוזים של 20 % למגורים המיועדים להכשרת יחידת דיור נוספת שנבנתה בחלק הפנוי של הקומה האחרונה של המבנה הקיים בנין על פי היתר ובסך הכל יהיה במגרש -קומת חניון מתחת למפלס הכניסה , קומת קרקע מאושרת למסחר -על פי ייעוד חזית ממסחרית , קומה א' וקומה ב' כל קומה 2 יחידות מגורים .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי בהוראות זכויות בניה במגרש 27/1-שפרעם

מספר התכנית 261-0390336

1.2 שטח התכנית 0.850 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 217510

קואורדינטה Y 745876

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בכניסה לשכונת עין עאפיה בשפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10276	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/ 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרג עטאריה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרג עטאריה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	10/01/2016	פרג עטאריה	19/11/2016	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1:250	1	10/01/2016	פרג עטאריה	01/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/01/2016	פרג עטאריה	01/04/2016		לא

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נוהא אבו אלעולא			שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלמידאן-שפרעם.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: שכונת אלמידאן-שפרעם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

(1) כתובת: שכונת אלמידאן-שפרעם.

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		עטאריה פרג- משרד להנדסה אזרחית	שפרעם	אלעין	48	04-9500148	04-9500148	9500148@gmail.com

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 הבנייה במגרש 27/1 בגוש 10276 בשפרעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה כללי מותר 140% במקום 120%.
- 2- הגדלת כיסוי קרקע 48% במקום 40%.
- 3- הגדלת גובה בנין 12.40 מ' במקום 10.0 מ' + תוספת 3.0 מ' למעלית וח. מדרגות.
- 4- הגדלת מס' יחידות מגורים 6 יחידות במקום 5.0 יחידות.
- 5- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.85
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
+170	1,037	
867		
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	
מגורים ב'	1	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א עם חזית מסחרית	850	100
סה"כ	850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	834.84	100
סה"כ	834.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים לפי טבלת והגבלות בניה. ב. משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב, רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה יידונו כמפורט בפרק ה' לחוק.. ג. באזור המסומן בתשריט בחזית מסחרית תותר הקמת מסחר בקומת קרקע במסגרת אחוזי בניה הכוללים המותרים באזור ותוך הבטחת כניסה נפרדת לקומת המגורים , ניתן להוסיף חנייה תת קרקעית אשר לא תיכלל באחוזי הבנייה.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
									עיקרי	שרות				
3	3	3	3	3	12.4 (1)	6	48	140		153	1037	850	1	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1- באזור חזית מסחרית תותר הקמת מסחר בקומת הקרקע במסגרת אחוזי בניה כללי מותר וניתן להוסיף חניה תת קרקעית אשר לא תיכלל באחוזי הבניה- הכל בהתאם לתכנית מאושרת קודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מותר לפיר מעלית וחדר מדרגות לבלוט 3.0 מ' מעל לגובה המקסימלי..

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

6.2	חשמל
	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 כלשהם 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/גמוך 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	פסולת בניין
	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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.6	תשתיות
	6.1.1 מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת המים בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה. 6.1.2 ניקוז : תנאי לקבלת ההיתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. 6.1.3 ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור, למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.8	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/15969 שלא שונו במסגרת תכנית זו ימשיכו לחול.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית

8. חתימות

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