

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

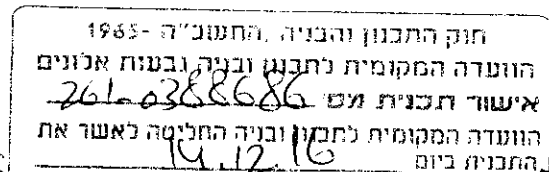
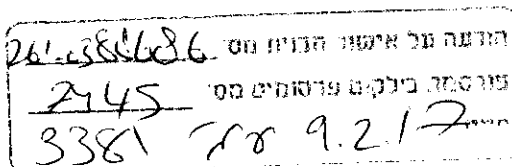
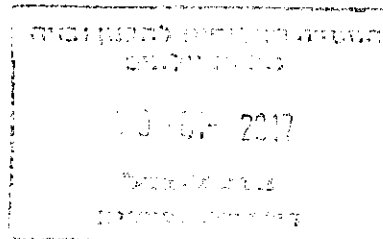
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0388686

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והקטנת קווי בניין וגודל מגרש

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



אדי אימון
מנהל מחלקת תכנון
המספר 261-0388686

رئيس اللجنة المحلية
مضاب البلوط
رئيس اللجنة المحلية
مضاب البلوط

אדי אימון
מנהל מחלקת תכנון
המספר 261-0388686

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים אשר שומרת על השטחים בהתאם לנסח הרישום. החלוקה מקצה מגרשים יעילים לבנייה הן מבחינת צורה והן מבחינת שמירת נסיגות לבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והקטנת קווי בניין וגודל מגרש

מספר התכנית 261-0388686

1.2 שטח התכנית 1.765 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217307 קואורדינטה X

745320 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלקרק שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלקרק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10374	מוסדר	חלק		12, 14

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
15969 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15969 ממשיכות לחול.	5833	4015	21/07/2008



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

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				שאדי איוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1:500	1	04/09/2016	שאדי איוב	04/09/2016		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1:1	18	15/03/2016	חסן חאזם	25/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	04/09/2016	שאדי איוב	04/09/2016		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	חאלד חמדי			שפרעם	(1)				
	פרטי	חליל חמדי			שפרעם	(1)				
	פרטי	עומר חמדי			שפרעם	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלקרק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חליל חמדי			שפרעם	(1)				

(1) כתובת: שכונת אלקרק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חאלד חמדי			שפרעם	(1)				
בעלים	חליל חמדי			שפרעם	(1)				
בעלים	עומר חמדי			שפרעם	(1)				
בעלים			רשות הפיתוח ואחרים	עכו	(2)		04-9016220	04-9016220	

(1) כתובת: שכונת אלקרק.

(2) כתובת: ת.ד. 3119.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי איוב		איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		049862742		Ayoubsh@g mail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן			04-9862742	Ayoubsh@g mail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	חסן חאזם	303		שפרעם	(1)		04-9866350	04-9503314	

(1) כתובת: שכונת מידאן.

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין הבניה והקטנת גודל מגרש מינימלי-שפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין הבניה והקטנת גודל מגרש מינימלי-שפרעם



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.765



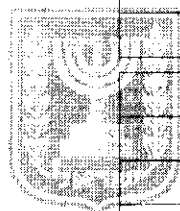
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8		8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,392.3		1,392.3		

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 כמופים
מגורים ב'	2,1	להריסה	שביל	100
שביל	100	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	שביל	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת להולכי רגל	400	22.66
מגורים א	1,365	77.34
סה"כ	1,765	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,360.73	77.28
שביל	399.99	22.72
סה"כ	1,760.72	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	7.24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למגורים א' בתכנית ג/15969 המאושרת
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	בהתאם לדרך להולכי רגל בתכנית ג/15969 המאושרת
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת							ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות					גודל מגרש כללי				
מגורים ב'	מגורים	2,1	434	102	18	120	40	6	10	3	(1)	(1)	(1)	(1)

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) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות.

6.1	חשמל
	א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

6.1	חשמל 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
	6.2 ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.3	ביוב
6.4	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך
	6.4 תברואה סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.
6.3	פסולת בניין
6.4	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
	פיקוד העורף
6.4	תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	שרותי כבאות
6.6	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
	תנאים למתן היתרי בניה
6.7	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
	תנאי למתן היתר עמידה בתקן ת"י 413
6.7	היטל השבחה
6.8	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
6.8	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תקן ישראלי ת"י 413.

6.9	ניהול מי נגר
	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) התש"ל 1970.

6.10	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, המבנה/גדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.
--	--

8. חתימות

	מגיש התכנית	שם: חאלד חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
				חתימה:
	מגיש התכנית	שם: חליל חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
				חתימה:
	מגיש התכנית	שם: עומר חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
				חתימה:
	יזם	שם: חליל חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
				חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם: חאלד חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם: חליל חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם: עומר חמדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח ואחרים 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה:
	עורך התכנית	שם: שאדי איוב שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10/1/2017
				חתימה:

איוב שאדי מאזן
מהנדס ומודד מוסמך
1139 מ-1139