

2015003

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 261-0447078
שיוניי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 1/3/38- שפרעם

מינהל התכנון
מחוז צפון
מס' 261-0447078
17/07/2017

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורסת

אישורים

261-0447078 --
הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 261
06.05.17 מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
261-0447078 --
הועדה המרצוית לתכנון ולבניה תחליטה
נזום לו/ג/ג/ג לאשר את התכנית
 התכנית לא תקבעה טענה אישור שר
 התכנית תקבעה טענה אישור שר
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרצוית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הגדלת אחוז בניה כללי מותר 200% במקום 120% במגרש שגודלו 948.0 מ"ר. במגרש זה קיים מבנה משלוש קומות לשלוש יחיד בשטח כולל של כ-470 מ"ר. תוספת בנין נפרד במרחק מינימלי של 5.0 מ' מהבניין הקיים הכולל קומת קרקע שתשמש חלק לתניית רכב וחלק שירות לשימוש כלל הדיירים, קומה א', קומה ב', קומה ג' וקומה ד' כל קומה 2 יחיד. תכנית זו מהווה ניצול מקסימלי לבנייה במגרש זה ובכך נותנת מענה למצוקת הדיור של בני המשפחה המרוכזת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שיוני בהוראות זכויות הבניה במגרש 38/3/1-שפרעם

מספר התכנית 261-0447078

1.2 שטח התכנית 0.948 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מצורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד ורלוקה 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 215691

קואורדינטה Y 744609

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בשכונה הדרומית של שפרעם שנקראת שכונת אלחירוביה אשר נמצאת דרומית לדרך 79, על המגרש קיים מבנה בהיתר לשלוש קומות שלוש יח"ד לבני משפחה אחת.

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 שכונה דרומית-אלחירוביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10283	מוסדר	חלק		38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/05/1995	3335	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7025
16/02/1997	2218	4492	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9262 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9262
06/01/1998	1247	4604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9915
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19593



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרג עטאריה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/06/2016	פרג עטאריה	24/02/2017	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	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	עקל סואעד			שפרעם	(1)		04-9502155	04-9502155	ssam- 92@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה דרומית-אלחירוביה, ת.ד. 5122.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עקל סואעד			שפרעם	(1)		052-5422120	04-9500148	9500148@gmail.com

(1) כתובת: שכונה דרומית-אלמטלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עקל סואעד			שפרעם	אלמטלה		052-5422120	04-9500148	at@netvision.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(2)		04-9862742	04-9862742	ayoubshh@g .com

(1) כתובת: שכו' אלעין 48/510, שפרעם 20200.

(2) כתובת: ת.ד. 36 - שפרעם.



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 מס' יח"ד וזכויות הבניה במגרש 38/3/1 באזור מגורים בשפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה 200% במקום 120%.
- 2- הגדלת מס קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
- 3- הגדלת גובה בנין 15.0 מ' במקום 10.0 מ'.
- 3- הגדלת מספר מבנים במגרש - 2 בניינים במקום אחד.
- 4- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.948

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	צב	סוג נתון כמותי
	מספר	מתארי				
מספר יח"ד במצב המאושר חושבו לפי צפיפות של 8 יח לדונם	11		+4	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,350		+497	853	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 ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ג'
תאי שטח כפומים	1

3.2 טבלת שטחים

מונה

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים א'	948	100
סה"כ	948	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים ג'	937.04	100
סה"כ	937.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>הקומה במפלס הכניסה תשמש בחלקה לחניה ולקומה משותפת לרווחת הדיירים כגון מחסנים, קומת משחקים, לובי ועוד וכי כל שימוש אחר בקומה הנ"ל יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>המרחק בין המבנים במגרש לא יקטן מ- 5.0 מטר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה החדש ללא קומת חניה.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה ותנאי למתן טופס 4 הכולל ביצוע החניה בפועל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מספר מפתח מרבית שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 2	(4)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 15	11	51			(1) 540	1350	948	1	מגורים ג'	מגורים 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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם תותר קומת קרקע שתשמש חלק לתניה וחלק שימוש לכל הדיירים.
- (2) לא כולל ח.מדרגות ומעלית בגובה 3.0 מעל לגובה המקסימלי.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) קו בנין קדמי יהיה 5.0 מטר לקומה במפלס הדרך ולקומות מעליה 3.0 מטר..
- (5) מותר לבנות במגרש 2 מבנים, המרחק בין המבנים לא יקטן מ- 5.0 מ'..



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות שתקפות 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 /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 הסדסיים
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחי 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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה



מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

- 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



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

6.2	<p align="center">חשמל</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>
	<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדי או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.3	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>
6.4	<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
6.6	<p align="center">תשתיות</p> <p>מיס : אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p>

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה נפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10.0 שנים מיום אישורה.

