

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0496752

הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד והקטנת קווי בניין - שפרעם ג/23232



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2017

לאשר את התוכנית

02/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על מגרש למגורים בשטח של 470 מ"ר בשכונת אלוסטאני בצידה המערבי של העיר שפרעם.
התכנית מציעה להגדיל את מספר הקומות ל-5 קומות מעל קומת חניה ולהגדיל את זכויות הבניה ל- 328% (1542 מ"ר), ולהגדיל מספר יחידות הדיור ל- 9 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד והקטנת קווי בניין - שפרעם ג/23232	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0496752	מספר התכנית	
0.470 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	214709
קואורדינאטה Y	747010

1.5.2 תיאור מקום

בצד המערבי של העיר שפרעם, כ-300 מ' ממזרח לכביש ראשי מס' 70, וכי-100 מ' צפונית לקניון השלום- שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה אלוסטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		28

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2002	57	5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10567



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תיסיר בחוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תיסיר בחוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/06/2017	תיסיר בחוס	26/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	רימא זאיד			שפרעם	(1)		04-9862447		foxshefamr@gmail.com
	פרטי	וסים סליבא			שפרעם	(1)		04-9862447		suzan_baba@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 6826 שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רימא זאיד			שפרעם	(1)		04-9862447		foxshefamr@gmail.com
פרטי	סליבא את זאיד יזמות ובניה 2013 בע"מ			שפרעם	(1)		04-9862447		foxshefamr@gmail.com
פרטי	וסים סליבא			שפרעם	(1)		04-9862447		suzan_baba@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד 6826 שפרעם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רימא זאיד			שפרעם	(1)		04-9862447		foxshefamr@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	וסים סליבא			שפרעם	(1)		04-9862447		suzan_baba@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד 6826 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	תיסיר בחוס	23585		שפרעם	(1)	21	04-9865796		t.arc2011@gmail.com
	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(2)				ayoubsh@gmail.com

(1) כתובת: רח' גיבור 21 שפרעם 20200.

(2) כתובת: ת.ד 36 שפרעם 20200.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 ומספר יח"ד והקטנת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה .
- 2- הגדלת תכסית קרקע .
- 3- הקטנת קווי בניין .
- 4- הוספת מספר יח"ד .
- 5- הגדלת מספר קומות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

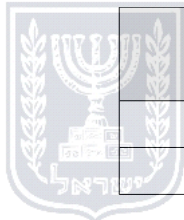


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.47

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+5	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,010		+183	827	מ"ר	מגורים (מ"ר)

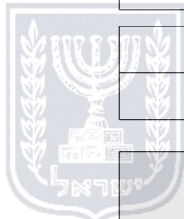
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	004

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	470	100
סה"כ	470	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	473.77	100
סה"כ	473.77	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1- יותרו בו בנייני מגורים ומבני שירות למגורים.</p> <p>2- קומות הקרקע (הכניסה הקובעת) במפלס +0.00 תשמש למבואה, חניה ומחסנים דירתיים.</p> <p>3- כל הקומות שמעל לכניסה הקובעת ישמשו לדירות מגורים. 2 יח"ד בכל קומה ו. יח"ד אחת בקומה 6 בהיקף של עד 70% מהקומה שמתחתיה ותהיה נסיגה בצדדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת כל הקלה במספר הקומות או במספר יחידות הדיור, תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
ב	תנאים למתן היתרי בניה לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה לפי תקנות החניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (2) 6	23			9	59	328
											סה"כ שטחי בניה	עיקרי			
(5) 3	(4)	(3)	(3)	(2) 6	23	9	59	328	סה"כ שטחי בניה 1542 מ"ר	עיקרי 215	שרות (1) 113	גודל מגרש כללי 470	מגורים ג'		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר קומת קרקע לחניה, מחסנים ביתיים ומבואה בגובה 3.05 ברוטו במסגרת שטחי שירות..
- (2) קומת קרקע לחניה, מבואה ומחסנים ביתיים ומעליה 5 קומות למגורים. (2 יח"ד בכל קומה ובקומה השישית יח"ד אחת ששטחה בהיקף של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה).
- (3) בהתאם לקונטור המבנה הקיים, כמסומן בתשריט..
- (4) בהתאם לקונטור המבנה הקיים, כמסומן בתשריט.
- יותר מסתור כביסה בקוו בניין 1.10 מ' כמסומן בתשריט.
- (5) בהתאם לקונטור המבנה הקיים, כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה לפי תשריט חלוקה מאושר מס' גא/מק/41/12 מיום 23/2/2014
 ב. רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר 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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'
 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 עבודת 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

6.2	חשמל
	<p>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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.3.1. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.3.2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3.3. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.4. תברואה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>



6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.