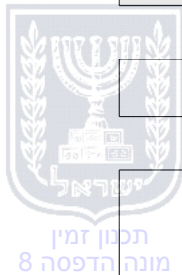


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0536912

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 48/1/8A2 - שפרעם-(ג/23520)



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 :

11/04/2018

לאשר את התוכנית

30/04/2018

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

תכנית זו חלה על מגרש מס 48/1/8A2 בחלקה 48 בגוש 10268 ששטחו 0.672 ד' הנמצא בשכונת אלפואר בשפרעם, תכנית זו מציעה הגדלת אחוזי בניה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש על מנת לאפשר בניית בנין מגורים הכולל קומת קרקע שתשמש כקומת משחקים וקומת שירות משותפת לדיירים, בנוסף 4 קומות מעל קומת הקרקע, כל קומה כוללת שתי יחיד כ אשר גודל כל דירה כולל הממ"ד אינו עולה על 120.0 מ"ר הכל בכדי לנצל את המגרש באופן אופטימלי בכדי לתת מענה על מצוקת הדיור ובהתאם להחלטת הממשלה בענין עיבוי הבניה בשטחים המיועדים למגורים במגזר הערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 48/1/8A2-שפרעם-ג(23520)

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

261-0536912 מספר התכנית

0.672 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

לא 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	216300
קואורדינאטה Y	746940

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת אלפאור הנמצאת בצד צפון-מערב של העיר שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלפואר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10268	מוסדר	חלק		48

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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/ 10664 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10664



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרג עטאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרג עטאריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	28/05/2017	פרג עטאריה	25/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	עאדל חלף			זרזיר	(1)		04-6345104	04-6344769	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית זרזיר, ת.ד. 9393.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאדל חלף			זרזיר	(1)		04-6345104	04-6344769	

(1) כתובת: ת.ד. 9393, בית זרזיר, מיקוד 3657100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאדל חלף			זרזיר	(1)		04-6345104	04-6344769	

(1) כתובת: ת.ד. 9393, בית זרזיר, מיקוד 3657100.

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		9500148@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(1)		04-9862742	04-9861742	ayoubsh@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 36 שפרעם, 2020.





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בזכויות והוראות הבניה במגרש 48/1/8A2 על מנת לאפשר הגדלת מספר קומות והגדלת מספר יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוז בניה כללי .

2-הגדלת מספר קומות .

3- הגדלת מספר יח"ד .

4- הגדלת גובה בנין .

5- קביעת הוראות למתן היתרי בניה .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

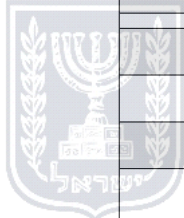
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	672	100
סה"כ	672	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	672	100
סה"כ	672	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים	
הוראות	4.1.2
תנאים למתן היתרי בניה קומת הקרקע תשמש כקומת משחקים וקומת שירות משותפת לדיירים, כל שימוש אחר בקומת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.	א
תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(4)	3	3	3	3	5 (3)	18 (2)	8	50	600 (1)	960	672	1	מגורים	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 תשמש כקומת משחקים וקומת שירות משותפת לדיירים. כל שימוש אחר בקומת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- (2) לא כולל חדר מדרגות ומעלית בגובה 3.0 מ' מעל לגובה המקסימלי.
- (3) 4 קומות למגורים מעל קומת עמודים סגורה לשימוש כלל הדיירים.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

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 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

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 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.

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 בנייה 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.

6.1	חשמל
	<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>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית נערכה לפי תשריט חלוקה מאושר מס ח-50/17 .</p> <p>רישום :- לפי סעיף 125 לחוק.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל העצים הבוגרים שבתחום התכנית מיועדים להעתקה/ו-או כריתה בתיאום עם פקיד היערות.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, 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 בניין.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p>

6.7 תשתיות	
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך	

6.8 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 הינו 15.0 שנים מיום אישורה	
--	--

