

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0447326

הצרת דרך פנימית

צפון

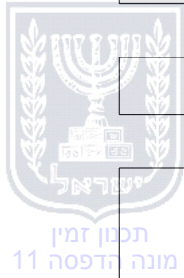
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2017

להפקיד את התכנית

23/01/2018

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

התכנית מקטינה רוחב דרך להולכי רגל ל-6 מ' בחלקה 3 מגוש 10276 .  
הדרך להולכי רגל במצבה המאושר כיום, התוותה בעבר עפ"י תב"ע והיוותה רצועה מעליה עבר קו חשמל מתח גובה עילי.  
לאחרונה פורק קו החשמל והוחלף בקו תת קרקעי אשר עובר מחוץ לגבול התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                 |              |     |
|-----------------|--------------|-----|
| שם התכנית       | שם התכנית    | 1.1 |
| הצרת דרך פנימית | ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 261-0447326 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.761 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

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

קואורדינאטה X

217032

קואורדינאטה Y

746020

שכונת אלאסאיל-שפרעם

**1.5.2 תיאור מקום****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 אלאסאיל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10276    | מוסדר   | חלק           |                     | 1, 3              |

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 |          |                     |             | שאדי איוב  |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | שאדי איוב  |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 05/11/2017  | שאדי איוב  | 05/11/2017  |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 |
|-------------|-------------|-------------|------------|------------------------------------------|-------|------|-----|------------|-----|-------|
|             | ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים | שפרעם | (1)  |     | 04-9059111 |     |       |
|             | פרטי        | חאלד שלבי   |            |                                          | שפרעם | (2)  |     | 04-9503371 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: שכונת אלמידאן.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|------------|------------------------------------------|-------|------|-----|------------|-----|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים | שפרעם | (1)  |     | 04-9059111 |     |       |
| פרטי        | חאלד שלבי   |            |                                          | שפרעם | (2)  |     | 04-9503371 |     |       |

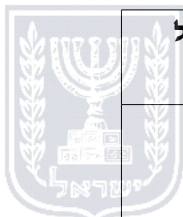
(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: שכונת אלמידאן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------|------------|----------|-------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | חאלד שלבי |            |          | שפרעם | (1)  |     | 04-9503371 |     |       |
| בעלים |       | ו אחרים   |            |          | שפרעם | (1)  |     | 04-9503371 |     |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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<br>מאזן - מהנדס<br>ומודד | שפרעם | אלמידאן |     | 049862742  |     | Ayoubsh@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד      | שאדי איוב | 1139       | איוב שאדי<br>מאזן - מהנדס<br>ומודד | שפרעם | אלמידאן |     | 04-9862742 |     | Ayoubsh@gmail.com |



משרד התכנון והתכנון  
מונה הדפסה 11



משרד התכנון והתכנון  
מונה הדפסה 11

**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**

הצרת רוחב דרך להולכי רגל וגישה למגרשים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הצרת רוחב דרך להולכי רגל וגישה למגרשים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 2, 1    |
| שביל      | 100     |

| סימון בתשריט       | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-----------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב' | 2, 1           |
| מבנה להריסה        | מגורים ב' | 1              |
| מבנה להריסה        | שביל      | 100            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| דרל להולכי רגל | 761 | 100    |
| סה"כ           | 761 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 118.98    | 15.62        |
| שביל      | 642.56    | 84.38        |
| סה"כ      | 761.54    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

1. בנייני מגורים.
2. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין.
3. בניין עזר, מגרשי חניה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית.

**4.1.2****הוראות****4.2****שביל****4.2.1****שימושים**

תשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.

**4.2.2****הוראות**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |             |            |                      | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות יח"ד<br>לדונם | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      | גודל מגרש<br>(מ"ר)<br>מינימום | תאי שטח | שימוש  | יעוד |                   |
|------------------|------------|-------------|------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|------|-------------------------------|---------|--------|------|-------------------|
|                  |            |             |            |                      |                                             |                      |                         | מעל הכניסה הקובעת        |      |                               |         |        |      | גודל מגרש<br>כללי |
|                  |            |             |            |                      |                                             |                      |                         | עיקרי                    | שרות |                               |         |        |      |                   |
| קדמי             | אחורי      | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת |                                             |                      |                         |                          |      |                               |         |        |      |                   |
| 3                | 3          | 3           | 3          | 3                    | 10 (2)                                      | 6                    | 40                      | 18                       | 102  | (1)                           | 1       | מגורים | ב'   |                   |
| 3                | 3          | 3           | 3          | 4                    | 13.5 (2)                                    | 8                    | 50                      | 24                       | 176  | (3)                           | 2       | 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר תוספת, הערה: גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מאושרת ג/15969 הנו 450 מ"ר.

תא שטח מס' 1 יצורף למגרשים גובלים.

(2) לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.

(3) הערך מתייחס למ"ר תוספת, הערה: גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מאושרת ג/15969 הנו 400 מ"ר.

תא שטח מס' 2 יצורף למגרשים גובלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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, תעשייה ומלאכה, תיירות 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 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.

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

| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.2 |
| <p>6.1 מים<br/>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2 ניקוז<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.4 תברואה<br/>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |     |
| פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.3 |
| תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| שרותי כבאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.4 |
| קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| היטל השבחה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.5 |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| הריסות ופינויים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.6 |
| <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |

6.7

**איחוד וחלוקה**

תנאי למתן היתר בנייה הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י חוק .

6.8

**רישום שטחים ציבוריים**

לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה

6.9

**מבנים קיימים**

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימצה למבנים קיימים מופעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.

2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.

תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים, תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149, תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקובעים בתכנית זו.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

ל"ר

1

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.