

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0520700

שינוי בהוראות בניה - שפרעם

צפון

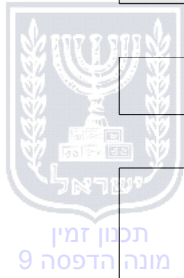
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

להלן תכנית מפורטת בשפרעם, שכונת עין עאפיה גוש 10279, חלקה 13, מגרשים 289 ו 290 אשר מטרתה שינוי בהוראות בניה.

- התוכנית מציעה ניצול יעיל לקרקע מגורים בצל מצוקה הדיור הקיימת בישוב.
- התכנית מגדילה מסי' יח"ד ואחוזי בניה בראיה תואמת לצורכי הזוגות הצעירים ומציעה יח"ד בהתאם.
- התכנית מציעה אחוזי בנייה כוללים בסך 225% מתוכם 167% שטח בנייה עיקרי.
- התכנית מציעה תוספת קומות , מספר קומות כולל 6 קומות כאשר קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- התכנית מגדילה מספר יח"ד- מספר יחידות דיור כולל בתכנית 12 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה - שפרעם

261-0520700

מספר התכנית

0.903 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 218155

קואורדינאטה Y 746051

שכונת עין עאיפה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה שכונת עין עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10279	מוסדר	חלק		13

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
ג/ 12041	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	5205	3429	10/07/2003



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: 250	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2017	שאדי איוב	27/03/2017	תשריט מצב מאושר.	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	מופק יאסין			שפרעם	(1)		04-9862395		Maysen7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם, ת"ד 192..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מופק יאסין			שפרעם	(1)		04-9862395		Maysen7@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם, ת"ד 192..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מופק יאסין			שפרעם	(1)		04-9862395		Maysen7@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם, ת"ד 192..

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@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: כפר יאסיף, ת"ד 659.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה.
2. העלאת מספר קומות.
3. העלאת מספר יח"ד.
4. העלאת גובה מקסימלי.
5. הגדלת תכסית קרקע.
6. הצעת קומת חניה מתחת לקומת הכניסה הקובעת.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10, 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	903	100
סה"כ	903	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	901.58	100
סה"כ	901.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. חניות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לפי האמור בטבלה 5 לזכויות והוראת הבניה. 2. בשלוש הקומות העליונות אורך חזית המבנה בקטע רציף, לא יעלה על 20 מטר ומרחק מינימלי בין קטעי חזיתות יהיה לפחות 6 מטר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
3	3	3	1	5	23	12 (3)	45	225	2031 מ"ר	25	(2)	33	167	400 (1)	11 ,10	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3 (4)	11, 10	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) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) ל"ר.
- (3) 12 יח"ד הן לשני תאי השטח (6 יח"ד בכל תא שטח).
- (4) קו בניין קדמי בקומות שבמפלס הדרך יהיה 5 מטר ובקומות העליונות 3 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



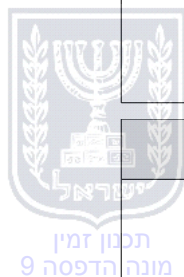
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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, 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 גבוהכבלי 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
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)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.2
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 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
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.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה. 3. תנאי למתן היתר בניה הינו הקצת שטח של לפחות 100 מ"ר לטובת הדיירים שתשתמש כקומת משחקים.	
היטל השבחה	6.6
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.	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים כהגדרתם עפ"י סעיף 83 לחוק התו"ב: מטע זית אירופי, גויאבה, שקד מצוי ועצי הדר. עצי הזית האירופי שמופיעים בתוכנית מיועדים להעתקה ושאר העצים מיועדים לכריתה. תנאי לכריתה ו/או העתקה קבלת אישור פקיד היערות.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
10 שנים	