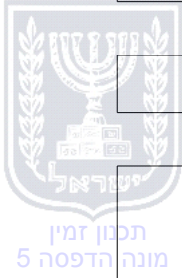


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0540146

הסדרת הדרכים לפי המצב הקיים, גוש 10281 חלקה 12- שפרעם-ג/23659



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2018

להפקיד את התכנית

02/09/2018

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

היקף התוכנית קטן ומטרתה היא הסדרת הדרכים לפי המצב הקיים, ע"י ביטולם ו/או הזזתם כך שלא יעלו על הבניינים הקיימים. והקטנת קווי בניה בהתאם לקיים. המצב המאושר על פי תוכנית ג/11383, איזור מגורים ג, מותר אחוזי בניה כוללים 200%, עיקרי 160% ושירות 40% ב 4 קומות ותכסית של 50%, שטח מינימאלי למגרש 400 מ"ר. התוכנית מבקשת להסדיר את הדרכים לפי המצב הקיים, להקטין קווי בניין לפי הקיים, ושומרת על אותם אחוזי בניה ואותם זכויות לפי ג/11383 ללא שינוי. עם הסדרת הדרכים נוצרים תאי שטח הקטנים משטח מגרש מינימאלי של התוכנית, ואינם מהווים יחידת תכנון עצמאית, תאי שטח אלו יוסדרו ע"י איחוד וחלוקה עם המגרשים הגובלים באישור הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת הדרכים לפי המצב הקיים, גוש 10281 חלקה 12-שפרעם-ג/23659

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

261-0540146 מספר התכנית

2.054 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג 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	215710
קואורדינאטה Y	745680

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מרשאן דרך בית אלשעב שפרעם, בית הקברות הדרוזי

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	בית הקברות הדרוזי		

שכונה שכונת מרשאן דרך מס' 400

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10281	מוסדר	חלק		4-5, 9, 12, 18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 11383	12/3/1, 12/3/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4596	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11383 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11383



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וליד סליבא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וליד סליבא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מכיל קומפילציה של כל התוכניות באיזור	08/07/2018	וליד סליבא	08/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	רימון אבו חמוד			שפרעם	(1)		054-8669953		shadeeee@13gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת מרשאן רחוב שיחי אמין טריף 11/13 שפרעם 2020.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רימון אבו חמוד			שפרעם	(1)		054-8669953		shadeeee@13gmail.com

(1) כתובת: שכונת מרשאן רחוב שיחי אמין טריף 11/13 שפרעם 2020.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וליד סליבא	8093932		שפרעם	(1)		04-9867141	04-9502608	waleed_s165@yahoo.com
מודד	מודד	איהאב טאהא	1258		שפרעם	(2)		04-9868943		ih_123@inter.net.il

(1) כתובת: דהר אלכניס שפרעם 2020.

(2) כתובת: שפרעם 2020.





תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הסדרת הדרכים בהתאם למצב הקיים, הקטנת קווי בניין, ויצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת הדרכים לפי המצב הקיים.

ב. הקטנת קווי בניין בהתאם למצב קיים.

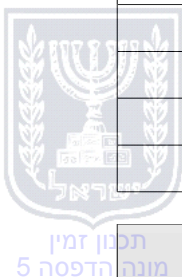


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30
דרך משולבת	22 - 20
מגורים ב'	12 - 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	30
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	21, 20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	12 - 10
להריסה	דרך מאושרת	30
להריסה	דרך משולבת	22
להריסה	מגורים ב'	12, 11

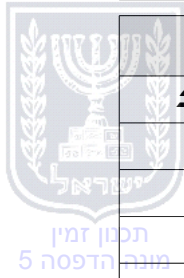


3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	427	20.79
דרך משולבת	871	42.41
מגורים ג	756	36.81

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,054	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.81	427.48	דרך מאושרת
37.02	760.44	דרך משולבת
42.17	866.25	מגורים ב'
100	2,054.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. יותרו בו בנייני מגורים ומבני שירות למגורים כפוף לטבלת זכויות והגבלות בניה .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות וכל המתקנים המשמשים את הדרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי (1) 400	
3	3	3	3	4	15 (2)	8	7	50	40	160	12, 11, 10	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) תאי שטח 10,12 יצורפו למגרשים הגובלים באמצעות תשריט איחוד וחלוקה.
- (2) מותר למעלית ולחדר המדרגות לבלוט 2.50 מ' מעל הגובה המקסימאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	הפקעות /או רישום רישום:-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה. הפקעה:-ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.3	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.תחנת השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.2.בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, 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 להלן:מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א.קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב.קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורני מבודד (כא"מ) 2 מ' ה.קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20.00 מ' ו.קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י.ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

<p align="center">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>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>	
<p align="center">6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>חלוקה :-</p> <p>א. היתר הבניה בשטח התוכנית יינתנו על סמך תשריט חלוקה הערוכה ע"י מודד מוסמך והמבוססת על תכנית זו המאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר איחוד של שניים או יותר מגרשים, ו/או תאי שטח צמודים, ותותר חלוקתם מחדש באישור הועדה המקומית כפוף לגודל מגרש מינימאלי.</p>	
<p align="center">6.6 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :-</p> <p>הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").</p>	
<p align="center">6.7 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">6.8 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center">6.10 מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת לבתים הקיימים לפני כניסה לתוקף של תוכנית זו בתנאים הבאים :-</p>	

מבנים קיימים	6.10
<p>א. הבניין הקיים איננו חודר לשטח דרך ו/או שצ"פ ו/או שטח מבני ציבור ו/או שטח ציבור אחר.</p> <p>ב. לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין על יד רשויות הפיקוח.</p> <p>ג. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.</p> <p>ד. במיד והמבנה קיים לפי היתר מאושר מכח תכניות קודמות, לא יופעל מנגנון הנדרש בהפעלת סעיף 149 לחוק.</p>	



היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

הריסות ופינויים	6.12
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית חמש שנים מיום אישורה

