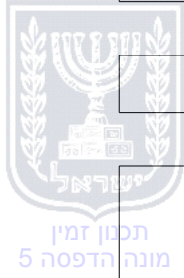


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0639088

שינוי בהוראות התכנית - שפרעם



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 :

13/09/2018

להפקיד את התכנית

28/11/2018

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

להלן תכנית מפורטת בשפרעם עם, גוש 10279, חלקה 13, מגרש 205/2 בשכונת אלעאסי אשר מטרתה שינוי בהוראות התכנית בהתאם לשינויים הבאים:

- 1- הגדלת מסי יח"ד
- 2- הקטנת קווי בניה.
- 3- הגדלת אחוזי בניה.
- 4- הגדלת תכסית קרקע.
- 5- העלאת מסי קומות.
- 6- העלאת גובה מבנה מקסימלי.

התכנית מציעה 100% שירות לשימוש חניה תת קרקעית, 45% לשימוש מסחר בקומה ראשונה מעל מפלס הכניסה, 183% לשימוש מגורים (5 קומות מעל מפלס כניסה בסכ"ה 6 יח"ד)



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות התכנית - שפרעם

שם התכנית

ומספר התכנית

261-0639088

מספר התכנית

0.450 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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
כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

218127 קואורדינאטה X

746092 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם, שכונת אלעאסי

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 אלעאסי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



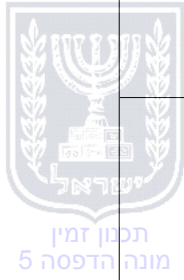
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון 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
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12041



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד סאלח חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד סאלח חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	17/04/2018	מוחמד סאלח חלומה	02/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	ענאן ג'פיילי			נצרת	(1)		052-3526109		kwaider. 99@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת, שכונת אלספאפרה, ת.ד. 20095.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענאן ג'פיילי			נצרת	(1)		052-3526109		kwaider. 99@gmail.com

(1) כתובת: נצרת, שכונת אלספאפרה, ת.ד. 20095.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ענאן ג'פיילי			נצרת	(1)		052-3526109		kwaider. 99@gmail.com

(1) כתובת: נצרת, שכונת אלספאפרה, ת.ד. 20095.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	מוחמד סאלח חלומה	29348		כפר מנדא	(1)		054-7590094	153-4-9862959	hallumi. 3d@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	איהאב טהאה	1258		כאבול	(2)		053-7356380		ih_123@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2353.

(2) כתובת: כאבול, ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מס' יח"ד
- 2- הקטנת קווי בניה.
- 3- הגדלת אחוזי בניה.
- 4- הגדלת תכסית קרקע.
- 5- העלאת מס' קומות.
- 6- העלאת גובה מבנה מקסימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	450	100
סה"כ	450	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	444.62	100
סה"כ	444.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. מסחר 3. חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לאמור בטבלה 5 לזכויות והוראות הבניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה באחת הקומות של המבנה יוקצה שטח משותף של כ- 100 מ"ר לרווחה הדיירים ולא יינתן היתר בניה שלא יכלול את השטח המשותף ולא יינתן תעודת גמר ללא ביצועו. שטח זה ישמש כקומת משחקים ופעילויות לרווחת הדיירים ויאסר שימוש למגורים.



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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		4		6		183			(1) 63	120		10	מגורים ג'	מגורים ומסחר		
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		1				45			10	35		10	מסחר	מגורים ומסחר		
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	1					100	100					10	חניון	מגורים ומסחר		
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	5	(3) 19	6	55	328	100		73	155	444	10	סך הכל	מגורים ומסחר		

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בינה לא מנוצלים בין מפלסי הקומות

- תותר חנייה תת קרקעית בקו בניה אפס ללא תוספת באחוזי בניה

- נתן לתכנן מעלית בקו בניין אפס.

- כל זכויות והוראות הבניה שלא השתנו בטבלה זו ממשיכות לחול בהתאם לתכנית מס' ג/12041

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 23% לרווחת הדיירים

(2) או בהתאם לתשריט.

(3) תתור בליטה בגובה 2.8 מ' לחדר מדרגות עליה לגג ופיר מעלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
 ב. תנאי למתן היתר בנייה פתרון חנייה בהתאם לתקנות החנייה.

6.2

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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל מבודד	2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת	--	1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד	--	3.00 מ'	--

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<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>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.4</p>
<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 בנין, 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 בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<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> <p>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>	



היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

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

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

10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5