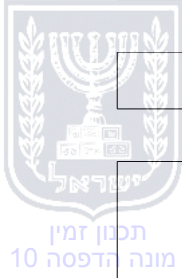


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0700906

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 3/18/2 - שפרעם (ג/24742)



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 :
08/04/2019
להפקיד את התכנית
21/05/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה ניצול אופטימלי לבניה במגרש 3/18/2 ששטחו 0.972 ד' ע"פ תשריט חלוקה מאושר, בחלקה 3 בגוש 10279 מאדמות שפרעם, בשכונה הצפונית של העיר לבנית מבנה מגורים בן חמש קומות בכל קומה שתי יח"ד בסה"כ 10 יח"ד מעל קומת חניה מתחת למפלס הכניסה, היקף הבניה המבוקש הינו: - 1,200.0 מ"ר שטח עיקרי +260 מ"ר שטחי שירות בקומות מעל למפלס הכניסה, ושטח שירות של 770.0 מ"ר לקומת חניון במפלס מתחת למפלס הכניסה, בכדי לתת מענה למצוקת הדיור במגזר, הכל בהתאם להחלטת הממשלה בענין עיבוי הבניה בשטחים המיועדים למגורים במגזר הערבי. המגרש נמצא במורד ההר, בגובה נמוך אשר הקמת מבנה במספר קומות לפי המוצע משתלב עם הסביבה ואינו פוגע במגרשים שבסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 3/18/2 - שפרעם (ג/24742)

מספר התכנית 261-0700906

שטח התכנית 1.2 0.972 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	217900
קואורדינאטה Y	746400

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת עין עאפיה-שכונה צפונית של העיר שפרעם .
המגרש נמצא במורד ההר , במקום נמוך יחסית למבנים הקיימים בסביבה , הגישה למגרש הינה מדרך גישה מאושרת המתחברת לכיכר קיים בדרך ראשית המקשרת בין העיר שפרעם לכפר אעבלין .
בסמוך למגרש קיימות תשתיות ומערכת ביוב עירונית .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית-עין עאפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

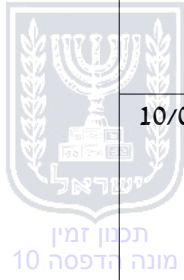
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/2003	3429	5205	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			פרג עטאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרג עטאריה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17:49 24/11/2018	פרג עטאריה	20/11/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	יוסף עולא			שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	9500148@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלמידאן, שפרעם מיקוד 202000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עולא			שפרעם	(1)		04-9862135	04-9869610	9500148@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אחמידאן.

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	פרג עטאריה		עטאריה פרג- משרד להנדסה אזרחית	שפרעם	אלעין	48	04-9500148	04-9500148	faraj_at@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(1)		04-9862742	04-9862742	ayoubsh@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלמידאן, שפרעם מיקוד 202000 ת.ד. 36.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 וזכויות הבניה במגרש 3/18/2 בגוש 10279, חלקה 3 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 גובה בנין.
- 4- הגדלת מספר יח"ד.
- 5- הגדלת תכסית קרקע.
- 6- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	972	100
סה"כ	972	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	963.3	100
סה"כ	963.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	לא יינתן היתר בניה שלא יכלול קומת חניה בגודל של לפחות 60% משטח המגרש ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע קומת החניה.



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	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(6) 1	(5) 5	(4) 17	10	(3) 35	(2) 770		(1) 260	1200	963	2	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) חדר מדרגות, מבואות ממ"דים ומעלית.
- (2) שטח לחניון כולל חדר מדרגות, מבואות ומעלית במפלס החניה.
- (3) תכסית הבניה לקומות המגורים עד 35%.
- (4) קומת החניה תותר בתכסית עד 80%.
- (5) מותר לפיר מעלית וחדר מדרגות לבלוט 3.5 מ' מעל לגובה המקסימלי.
- (6) גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה בקומת הקרקע.
- (7) מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס קומת הקרקע.
- (8) תותר קומת חניה בתכסית עד 80%.
- (9) קו הבניין לבנייה תת קרקעית יותרו עד אפס..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות בעת מתן היתר הבניה (התקנת מקומות חניה)</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.00 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.00 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.00 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.00 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.00 מ'יקו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35.00 מ'יקו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.50 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.00 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל/כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.00 מ'ארון רשת</p> <p>3.00 מ'ישנאי על עמודי</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>



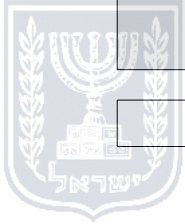
6.2	חשמל
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל, אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת 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>
6.3	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית נערכה לפי תשריט חלוקה מאושר מספר ח-93/11 .</p> <p>רישום לפי סעיף 125 לחוק.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר מאושר בלבד .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר לשטחה.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה .</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית של הישוב ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה .</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה .</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10