

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 261-0789859**

**שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 7/1 - שפרעם**

**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים**

**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2019

להפקיד את התכנית

20/01/2020

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

תכנית זו חלה על מגרש 7/1 , בחלקה 12 בגוש 10285 הנמצא בשכונת ואדי סקיע במזרח-דרום העיר צפונית לדרך 781 .  
תכנית זו באה להכשיר חדר מדרגות קיים מצד דרומי-מזרחי שאינו שומר על קווי בניה הקבועים בתכנית החלה על המקום .  
היקפי הבניה המאושרים 435.6 מ"ר (120% משטח המגרש ) , קיים בהיתר בהיתר שטח של 407.84 מ"ר (עיקרי ושירות ) .  
היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו 510.0 מ"ר (עיקרי ושירות ) .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|            |                               |                  |                                              |
|------------|-------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>שם התכנית ומספר התכנית</b> | <b>שם התכנית</b> | שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 7/1 -שפרעם |
|------------|-------------------------------|------------------|----------------------------------------------|

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>מספר התכנית</b> | 261-0789859 |
|--------------------|-------------|

|            |                   |            |
|------------|-------------------|------------|
| <b>1.2</b> | <b>שטח התכנית</b> | 0.363 דונם |
|------------|-------------------|------------|

|            |                     |                   |              |
|------------|---------------------|-------------------|--------------|
| <b>1.4</b> | <b>סיווג התכנית</b> | <b>סוג התכנית</b> | תכנית מפורטת |
|------------|---------------------|-------------------|--------------|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| <b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b> | לא |
|-----------------------------------------|----|

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| <b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b> | מחוזית |
|---------------------------------------------|--------|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| <b>לפי סעיף בחוק</b> | ל"ר |
|----------------------|-----|

|                         |                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| <b>היתרים או הרשאות</b> | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|-------------------------|-------------------------------------------|

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>סוג איחוד וחלוקה</b> | ללא איחוד וחלוקה |
|-------------------------|------------------|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| <b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b> | לא |
|-----------------------------------------------|----|



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 216500

קואורדינאטה Y 744585

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בשכונת ואדי סקיע בשפרעם

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שפרעם - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ואדי סקיע

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10285    | מוסדר   | חלק           |                     | 12                |

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/ 7025           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול. | 4305               | 3335                    | 18/05/1995 |
| ג/ 9915           | החלפה   |                                                                                 | 4604               | 1247                    | 06/01/1998 |
| ג/ 19593          | החלפה   |                                                                                 | 6566               | 3730                    | 20/03/2013 |



**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 |          |                   |             | פרג עטאריה |                   |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | פרג עטאריה |                   | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 25/06/2019  | פרג עטאריה | 18: 59 14/01/2020 | 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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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 | זיאד סואעד |            |          | שפרעם | (1)  |     | 052-2717876 |     | ziad-sw19@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ואדי סקיע-שפרעם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | זיאד סואעד |            |          | שפרעם | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: שכונת ואדי סקיע-שפרעם.

**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 |     | faraj_at@netvision.net.il |

## 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 וזכויות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה כללי .
- 2- הגדלת גובה בנין .
- 3- הקטנת קווי בנין .
- 4- הקטנת גודל מגרש מנימלי .
- 5- הגדלת תכסית קרקע .
- 6- קביעת הוראות למתן היתרי בניה .





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 7       |

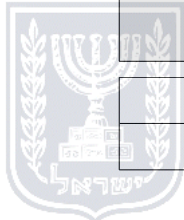
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 363 | 100    |
| סה"כ      | 363 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 363.82    | 100          |
| סה"כ      | 363.82    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



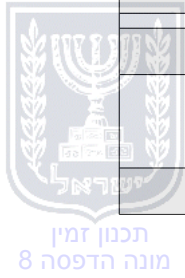
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | מגורים א'                                                                          |
| 4.1.1 | שימושים                                                                            |
|       | מבנה מגורים .<br>בקומת קרקע תותר הקמת קומת עמודים סגורה לרווחת הדיירים ו/או יחיד . |
| 4.1.2 | הוראות                                                                             |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |        | תכסית (%) מתא שטח | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)  |       |      |      |       |             |           |
|-----------|--------|---------|-----------------|-------------------|--------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|----------------|-------|------|------|-------|-------------|-----------|
|           |        |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |        |                   |           |                                    |            | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | קדמי | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-מני |
|           |        |         |                 |                   |        |                   |           |                                    |            |                |       |      |      |       |             |           |
| מגורים א' | מגורים | 7       | 363             | 450               | 60 (1) | 50                | 3         | 12 (2)                             | 3          | (3)            | (3)   | (3)  | (3)  | (3)   | (3)         |           |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וכו'..
- (2) מותר לחדר מדרגות לבלוט 2.5 מ' מעל לגובה המקסימלי.
- (3) מותר לפיר מעלית לבלוט 3.8 מ' מעל לגובה המקסימלי.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

לא ינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה .

**6.2****חשמל**

הוראות בנושא 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך      תיל חשוף  
1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך      תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי  
בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'-ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |
| 6.3 | איחוד וחלוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | התכנית נערכה לפי גבולות מגרש המאושרים בהיתר בניה מס' 20131035.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6.4 | פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר לשטחה .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.5 | פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.6 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|     | <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון והבניה.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.7 | היטל השבחה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.

