

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0730747

שינוי בהוראות בנייה



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 :  
25/11/2019  
להפקיד את התכנית  
12/02/2020  
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

להלן תוכנית מפורטת בשפרעם, גוש 10277, חלק מחלקה 22 המוגדר כשני מגרשים 22/2 ו-22/4 בהתאם לתשריט חלוקה שמית מאושר שמספרו ח-11/08. מטרת התוכנית הנו שינוי בהוראות הבנייה במגרש 22/2 שעיקריו: -הגדלת אחוזי הבנייה מ- 200% ל-269%. -הגדלת מספר יחידות הדיור מ-5 יחיד ל-7 יחיד. -הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 56%. -הגדלת גובה בניין מעל הכניסה הקובעת ל- 13 מ' (לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית). -הקטנת קווי בנייה בהתאם למצויין בתשריט התוכנית. -הכללת מגרש 22/4 ללא שינוי בזכויות הבניה וזאת לצורך קביעת זיקת הנאה לחניות לטובת מגרש 22/2.



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 ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בנייה
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	261-0730747
-------------	-------------

שטח התכנית	1.010 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

216556 קואורדינאטה X

745533 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז שפרעם**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה באב אל דיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10277	מוסדר	חלק		22

**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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	11383 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19:45 27/08/2019	שאדי איוב	20/08/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

**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	אחמד חמאדי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com
	פרטי	בסאם ספורי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com
	פרטי	היפא ספורי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' תופיק זיאד, בניין מס' 4 ליד העירייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד חמאדי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com
פרטי	בסאם ספורי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com
פרטי	היפא ספורי			שפרעם	(1)		04-9503147	04-9503147	megaarch76@gmail.com

(1) כתובת: רח' תופיק זיאד, בניין מס' 4 ליד העירייה.

**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	שאדי איוב		איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		049862742		Ayoubsh@g mail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א-הגדלת זכויות הבניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד במגרש 22/2.
- ב-קביעת זיקת הנאה שתשמש זכות מעבר וחניה לטובת מגרש 22/2.
- ג-קביעת קווי הבניין.
- ד-קביעת תכסית הקרקע.



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 ב'	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,010	100
סה"כ	1,010	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	551.04	54.54
מגורים ג'	459.24	45.46
סה"כ	1,010.27	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



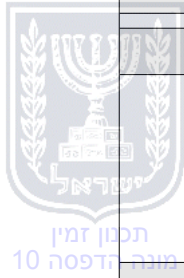
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים של דיירי הבית בלבד 3. מבנה עזר 4. חניה
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים של דיירי הבית בלבד 3. מבנה עזר 4. חניה
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1) 13	7	56	269	18	26	38	187	459	1	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)		4	(1) 13	5	50	200			40	160	551	2	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.

(2) לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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, תעשייה ומלאכה, תירות 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 גבוה

כבלי 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 בניה 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 עבודת 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

6.1	<b>חשמל</b>	
	<p>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)</p>	
6.2	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>6.1 מים                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2 ניקוז                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
6.3	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.4	<b>שרותי כבאות</b>	
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.5	<b>היטל השבחה</b>	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.6	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>1- היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.                  2- לא יינתן היתר בנייה ללא הכשרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בתחום המגרשים, או במגרש סמוך, לרבות הריסת הקירות המפרידים בין שני המגרשים.</p>	
6.7	<b>רישום זיקת הנאה</b>	
	<p>זיקת ההנאה תשמש זכות מעבר וחניה לטובת מגרש 22/2. זיקת ההנאה תסומן בתשריט ותירשם בפנקס המקרקעין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10