

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0892380

הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה - שפרעם



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
261	0892380-08
אישור תכנית מס'	
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק	
ביום 21/9/2021	
☒	התכנית לא נשלחה טענה אישור שר
☐	התכנית נקבעה אישור שר
אורי אילן	
יו"ר הועדה המחוזית	מנכ"לית מינהל התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת אבו שהאב בעיר שפרעם.
התכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות הבניה בתכנית ג/12041.
הגדלת אחוזי בניה 122% שטחי מגורים ו-20% שטחי מסחר בקומת הקרקע, כמו כן התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין, תוספת במספר יחידות הדיור (10 יח"ד לתכנית) ומספר הקומות.

המנהל
מנהל היעוץ

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה - שפרעם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

261-0892380

מספר התכנית

1.028 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחזיית להפקיד את התכנית

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 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 217550

קואורדינטה Y 745835

1.5.2 תיאור מקום רח' אבו שהאב שכונת עין עאפיה - 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	אבו שהאב		

שכונה רח' אבו שהאב שכונת עין עאפיה- שפרעם

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12041 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	5205	3429	10/07/2003

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				פדל עאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פדל עאלם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/08/2020	פדל עאלם	12: 16 02/12/2020		לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	עומר נעראני			נצרת	(1)		04-9860144		naarani200@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10301 - נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר נעראני			נצרת	(1)				naarani200@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 10301 - נצרת.

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	פדל עאלם		עאלם פדל	כפר מנדא	כפר מנדא		049863574		fadel.arch@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	לפי מגורים א' בתכנית מאושרת

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.

תמונת
מונח תוספת 6

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה - שפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה
- 2- הקטנת קווי בניין
- 3- תוספת יח"ד
- 4- תוספת קומות.

תמונת
מונח תוספת 6

תמונת
מונח תוספת 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ומסחר	חזית מסחרית
100	מגורים ומסחר	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,028	100
סה"כ	1,028	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,027.91	100
סה"כ	1,027.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1-מגורים
	2-מסחר
4.1.2	הוראות

ד"ר זמין
מונה תכנון

תכנון זמין
מונה תכנון

ד"ר זמין
מונה תכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	
מגורים ומסחר	מגורים	100	450	96	26	45	10 (1)	13	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ומסחר	מסחר	100		20									

תכנון זמין

מחנה הדפסה 6

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הערה ברמת הטבלה:

קו הבניין לקומת הקרקע במבנה הקדמי יהיה לפי הקיים ובנסיגה הקיימת ביחס לקומה מעליה וזאת על מנת לאפשר פתרון החניה למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בבנין הקדמי (צפוני) תותר הקמת 4 יח"ד בשתי קומות מעל קומת המסחר.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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 עבודות 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 על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

6.1	חשמל	על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק ה
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר בניה לתוספות הבנייה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.4	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	החניה תהיה בתחום המגרש, לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה. פתרונות החניה במגרש יתבססו על כניסה אחת למגרש ויציאה אחת מהמגרש, כלומר, יותרו רק 3 מקומות חניה מקבילים עבור המסחר וזאת על מנת למנוע הפרעה לתנועה המוטורית והרגלית בכביש.
6.6	מקלטים	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.7	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	
7.2	מימוש התכנית	

תכנית מס' 261-0892380
מונה תדפיס 6

תכנית מס' 261-0892380
מונה תדפיס 6

תכנית מס' 261-0892380
מונה תדפיס 6