

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/06/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/02/2023

תכנית מס' 261-1001197

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי בהוראות בנייה- שפרעם



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 261-1001197

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 15/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"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

שינוי בהוראות בנייה למגרש 2/1/1, חלק מחלקה 3, גוש 10278, שכונת אבו ת'אבת

1. הגדלת מס' יח' דיור מ- 6 ל- 9 יח' דיור
2. הגדלת אחוזי בנייה מ- 120% ל- 153%
3. הגדלת מס' קומות מ- 3 קומות ל- 3 קומות ועליית גג
4. התאמת קווי בניין למבנים קיימים בשטח
5. הגדלת גובה המבנה מ- 10 מ' ל- 13 מ' (לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית)
6. הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 53 %
6. קביעת הוראות למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בנייה-שפרעם

מספר התכנית 261-1001197

1.2 שטח התכנית 1.485 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

217300 קואורדינאטה X

745525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו ת'אבת שפרעם רח' אל-חסון

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 אבו ת'אבת שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10278	מוסדר	חלק		1, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



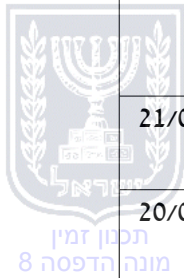
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15969 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 15969 .	5833	4015	21/07/2008
261-0345462	פירוט	התכנית זו מפרטת את הוראות תכנית 261-0345462	9622	6082	20/05/2021



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	תשריט מצב מאושר	10: 23 10/12/2022	שאדי איוב	10/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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 חגאג 035433838			שפרעם	(1)		052-3700784	052-3700784	bussam1988@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד חגאג 035433838			שפרעם	(1)		052-3700784	052-3700784	bussam1988@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@mail.com
	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	אלמידאן		04-9862742		Ayoubsh@mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 וזכיות בנייה במגרש מגורים בשפרעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח' דיור
2. הגדלת אחוזי בנייה
3. הגדלת מס' קומות
4. שינוי קו בניין
5. הגדלת גובה המבנה
6. הגדלת תכסית קרקע
6. קביעת הוראות למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	201
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך משולבת	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	178	12
דרך קיימת להולכי רגל	216	14.56
מגורים א	1,090	73.45
סה"כ	1,484	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	173.15	11.67
דרך משולבת	212.98	14.35
מגורים ב'	1,098.11	73.98
סה"כ	1,484.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.בתי מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	13	(2) 9	(1) 9	53	153	33	120	1090	201	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

גובה ומספר קומות לא כולל פיר מעלית וחדר מדרגות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל הקלה במס' יח"ד תחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(2) כל מבנה 3 יח"ד.

(3) לפי המסומן בתשריט, תותר נסיגה של 30 ס"מ בקו הבניין לצורך חיזוק המבנים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>6.1</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>6.2</p>	<p>- חלוקת המגרש בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-98/11. בחלוקה עתידית- ככל ותהיה- גודל המגרש המינימלי יהיה 360 מ"ר. - רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>6.3</p>	<p>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, 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 :</p> <p>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</p> <p>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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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 על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. 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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>תווית תכסית קרקע פנויה של 15% משטח המגרש לצורך העשרה והחדרה למי תהום. שטח זה יהיה מגונן או מרוצף בחומרים נקבוביים כגון אבן משתלבת.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה ביצוע בפועל של הריסת ל האלמנטים המסומנים להריסה בתוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הריסה בפועל של הקיר המזרחי במגרש.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8