

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1104876

שינוי בהוראות הבניה - שפרעם



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממקומת בשפרעם, שכונת חיילים משוחררים גוש 12672, חלקה 54.

התכנית מציעה הקטנת קווי הבניין לפי תוואי בניין קיים, הגדלת תכנית קרקע, תוספת קומה.

במצב המאושר סה"כ 120% בניה במגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות הבניה - שפרעם

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

261-1104876

מספר התכנית

0.562 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

214833 קואורדינאטה X

745820 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם, שכונת חיילים משוחררים.**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			

שכונה חיילים משוחררים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12672	מוסדר	חלק	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12672	10296, חלקה 53

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/1995		3335	4305	תכנית זו מחליפה את קבועיתה של תוכנית ג/7025 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/7025
06/01/1998		1247	4604	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9915 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/9915
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 261-0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	261-0345462

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את קבועיתה של תוכנית ג/5259 בתחומה של תכנית זו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנאן מהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנאן מהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 53 23/07/2023	עדנאן מהנא	26/08/2022	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר.	09: 53 23/07/2023	עדנאן מהנא	03/06/2022	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



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	סוניה מהנא (1)			שפרעם	חיילים משוחררים א+ב		053-2722312		samihmhan a@gmail.co m
	פרטי	סמיח מהנא (1)			שפרעם	חיילים משוחררים א+ב		053-2722312		samihmhan a@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 6532.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוניה מהנא			שפרעם	חיילים משוחררים א+ב (1)		053-2722312		samihmhana@gmail .com
פרטי	סמיח מהנא			שפרעם	חיילים משוחררים א+ב (1)		053-2722312		samihmhana@gmail .com

(1) כתובת: ת.ד 6532.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנאן מהנא		משרד הנדסה אזרחית ואדריכלות	שפרעם	אלעין		0775355130		madnan@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(1)		053-7356380		ih_123@zaha .net.il

(1) כתובת : ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יצירת מסגרת תכנונית לבניין הכולל חריגה בקווי בניין ובתכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) .
2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) (9) .
3. תוספת קומה .
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	562	100
סה"כ	562	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	562.09	100
סה"כ	562.09	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בניני מגורים .</p> <p>2. משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב , רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפיסקה זו כסטיה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי איזור המגורים ובתנאי שדבר הסטיה יפורסם וההתנגדויות לסטיה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק .</p> <p>3. בנייני עזר , מגרשי חניה. באיזורים א' ו-ב' תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדסר מבני עזר .</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 12	(1)	55	120	%	%	30%	90%	562	10	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס באישור הוועדה המקומית ובתנאי סה"כ השטחים יישמרו. מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי על קו בניין 0 לחזית הדרך ועל קו בניין 0 למגרש השכן, בתנאי בנית קיר אטום למגרש השכן. קו בניין צידי שמאלי וצפוני אפס ישמש רק לפרגולה הקיימת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא נקבעו יח"ד בתכנית המאושרת..

(2) לא כולל חדר עלית גג..

(3) בהתאם לתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרשים מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכשרת החניות המוצעות בתכנית בפועל.

6.2**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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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, תיירות 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 בנייה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.2

חשמל

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.

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)

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.4

פסולת בניין

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.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכשרת מקומות חנייה לפי התקן .

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. כוחה של הועדה יהיה יפה להתנות היתרים לבעלי נכסים הגובלים עם דרך, להקים על נכסיהם קירות גבול או גדרות גבול, וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתו, וכן לאסור כל העולה כאמור או לצוות על סילוקו של כל מחסום קיר או גדר בתחומי הדרך.

2. כל בעל נכס שנמסרה לו הודעה לפי פסקה דלעיל, ימלא אחריה. לא מילה בעל הנכס אחרי ההוראה תוך תקופה שנקבעה לו בהודעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה בעזרת עובדיה או כל אדם אחר ולהכנס לשם כך לשטח הקרקע האמור, ובעל הנכס יחוייב בהוצאות הקשורות בביצוע ההוראה.

6.9

הנחיות מיוחדות

1. הועדה רשאית לקבוע תנאים:
לתעודת היתר תוכנית ו/או להיתר השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

2. השלמת בניינים:
כל בנין יהא בנוי וגמור עד כדי שיהיו נראה כבנין שלם.

3. בניה בשלבים:
בעל היתר הבניה חייב לשוות לבנייתו מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה.

4. מתקנים על גגות בניינים:
לא יוצב על גג שום מוט, תורן, כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית למעט תורן שרואה אחד לטלויזיה ורדיו עבור כל יחידות הדיור בבית. דודי שמש יסומנו ע"ג הבקשות להיתר בניה, וישולבו במראה האדריכלי הכולל של הבנין. בבנין עם גג משופע יוסדר הדוד בחלל הגג והקולטנים יונחו על הגג המשופע.

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בניינים שבתחומי תוכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי עם אישורה.

