

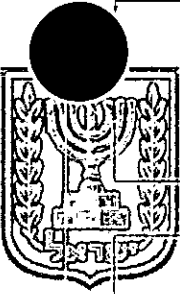
2000342245-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0281469

תוכנית מפורטת לאדמת אסד יאסין-ג/22191



תכנון זניין  
מונה הדפסה 10

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זניין  
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 261-0281469  
 הועדה המרחבית לתכנון ולבניה החליטה  
 כיום 16/10/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה כשונה אישור שר  
 התכנית נקבעה כשונה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יתחם הועדה המרחבית

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0281469  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_



תכנון זניין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מגדילה את אחוזי הבנייה ואת מסי יח"ד של המגרש 26/4 בגוש 10274 חלקה 26 מאדמות שפרעם. התכנית נערכה על מנת להגדיל אחוזי הבנייה, את מסי יח"ד, תכסית קרקע, מסי קומות וגובה מבנה והקטנת קוו בניין.



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	שם התכנית ומספר התכנית
תוכנית מפורטת לאדמת אסד יאסין- ג/22191	

מספר התכנית 261-0281469

שטח התכנית	0.500 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחויבת להפקיד את התכנית

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



תכנון זניין מונה הדפסה 10



תכנון זניין מונה הדפסה 10



תכנון זניין מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 גבעות אלונים  
 קואורדינאטה X 216950  
 קואורדינאטה Y 746075

**1.5.2 תיאור מקום** המקום נמצא בשכונת אלמידן בחלקה 26 גוש 10274 שפרעם

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

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אלמידן - חלקה 26 גוש 10274

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10274	מוסדר	חלק		26

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
26/4	ג/14159
26/4	גא/מק/11/78

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 10

**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/ 14159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14159 ממשיכות לחול.	5438	4217	13/09/2005
גא/ מק/ 11 / 78	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 11 / 78 ממשיכות לחול.	6585	4507	01/05/2013

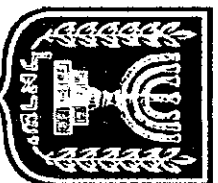


**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תואר המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון /			הוראות התכנית
כן			אחמד סדיק				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד סדיק		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלומים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה של המסמכים המתייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה של המנהלים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-9501166	04-9501034			שפרעם (1)			אסד יאסין	פרטי	

תערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 36 שכונת אלמיון ליד המסד שפרעם 20200.

תכנית זמין  
מגשר-הדפסה 10 יום 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-9501166	04-9501034			שפרעם (1)			אסד יאסין	פרטי

(1) כתובת: שכונת אלמיון ליד המסד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-9501166	04-9501034			שפרעם (1)			אסד יאסין	בעלים

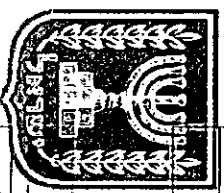
(1) כתובת: שכונת אלמיון ליד המסד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

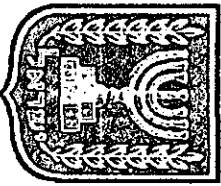
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
siddeeq@net	04-9501166	04-9501034	69		שפרעם (1)	משרד הגליל להנדסה	34216	אחמד סדיק	עורך ראשי	מהנדס אזרחי
ayoubsh@gm	04-9501166	04-9501034			שפרעם (2)		1139	שאדי אייוב	מודד	מהנדס מדידות

(1) כתובת: 69 רח גבור גבור שפרעם 20200.

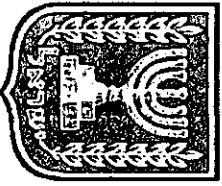
(2) כתובת: ת.ד. 36 שפרעם 20200.



תכנית זמין  
מגשר-הדפסה 10



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**

תכנית מפורטת להגדלת אחווי בנייה, תכסית קרקע, מסי יח"ד, מסי קומות וגובה מבנה והקטנת קווי בנייה שפרעם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת אחווי בנייה מ-120% ל-200%
2. הגדלת מסי יח"ד מ 6 ל- 8 יח"ד במגרש.
3. העלאת גובה מבנה מ 12 מ' ל 15.50 מ'.
4. תוספת קומה מ 3 ל 4 קומות.
5. הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 50%



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.5



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	840		+330	510	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	499.44	100
סה"כ	499.44	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מגורים ב'	4.1
שימושים בתי מגורים, שטחי חנייה.	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה והחניה תהיה בתוך המגרש.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

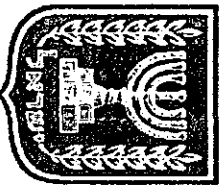
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מנתן שטח)	שטחי בניה (שטח שטח) (%)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						שטחי בניה (שטח שטח) (%)	שטחי בניה (שטח שטח) (%)							
קדמני תכנון זמין מוגבר, הדפסה 10	3 (2)	2.75 (2)	2.49 (2)	4	15.5	16	8 (1)	50	שטחי בניה (שטח שטח) (%)		500	4	מגורים ב' / מגורים ב'	
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

האזור בטבלה זו גובר, במקרה של סתיירה, 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 המוצעים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל תוספת.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"יג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2**

**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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/

מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| א.  | קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף                         | 3 מ'     |
| ב.  | קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד                        | 2 מ'     |
| ג.  | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה     | 5.00 מ'  |
| ד.  | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2 מ'     |
| ה.  | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                      | 20.00 מ' |
| ו.  | קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו-                     | 35.00 מ' |
| ז.  | כבלי חשמל מתח נמוך                                 | 0.5 מ'   |
| ח.  | כבלי חשמל מתח גבוה                                 | 3 מ'     |
| ט.  | כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל            |          |
| י.  | ארון רשת   | 1 מ'     |
| יא. | שנאי על עמוד                                       | 3 מ'     |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל הנקודות לעיל. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>אשפה :-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.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מים :-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם: אסד יאסין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אסד יאסין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסד יאסין	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אחמד סדיק	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	משרד הגליל להנדסה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10