

2000387397-7

תכנית מס': 261-0374306 - שם התכנית: שינוי בהוראות התכנית במגרש ד'9-ג/22673

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
תכנית מס' מנהל התכנון 261-0374306	
01-11-2016	
שינוי בהוראות התכנית במגרש ד'9-ג/22673	
תוכנית מס'	תוכנית גרסה
תשריט גרסה	תכנון גרסה

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מרחב צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
גישור תכנית מס' 261-0374306
הועדה המרחבית לתכנון ולבניה תמליטה
ביום 08/10/16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחבית

261-0374306

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0374306
פורסמה בילקוס הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי להוראות התוכנית המאושרת ג/במ/274 החלה על המגרש שנמצא בשכונת אלוסטאני- שפרעם מערב.
עיקר השינוי מתבטא בהקטנת בקווי בניין בהתאם לתשריט והקטנת מסי יחידות דיור, והגדלת אחוזי הבנייה ומספר הקומות במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות התכנית במגרש ד'9-ג/22673-
		מספר התכנית	261-0374306
1.2	שטח התכנית		1.365 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

214866 קואורדינאטה X

746859 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלוסטאני-שפרעם מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

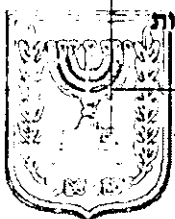
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אלוסטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון
מונה הרשות 5



מנהל תכנון
מונה הרשות 5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		29

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



מנהל תכנון
מונה הרשות 6

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/ 10567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 נמשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002
ג/ במ/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 274 ממשיכות לחול.	4308	3417	01/06/1995



תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 2



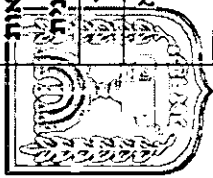
תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 6



תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 6

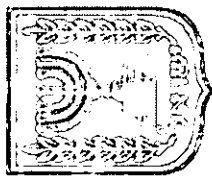
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי איוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/06/2016	שאדי איוב	02/06/2016		לא



5

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



5

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	סאלח עאמר			שפרעם	(1)		050-7610002		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת וסטאגי- שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח עאמר			שפרעם	(1)		050-7610002		

(1) כתובת: שכונת וסטאגי- שפרעם.

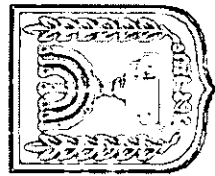
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאלח עאמר			שפרעם	(1)		050-7610002		

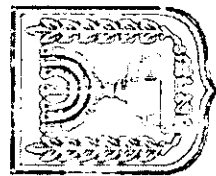
(1) כתובת: שכונת וסטאגי- שפרעם.

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 מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com



מזכיר
מונה ידבנט 5



מזכיר
מונה ידבנט 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
הדפסה 3

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 התכנית במגרש ד' 9 לפי ג/במ/274 בשפרעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בנייה מ- 1250 מ"ר ל- 2366 מ"ר.
2. הגדלת מסי קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות, לרבות קומת מרתף.
3. הקטנת מסי יח' דיור מ- 10 יח' ל- 7 יח'.
4. הקטנת קווי בניין בהתאם לתשריט.
5. קביעת תכסית הבנייה ל- 43%.
6. הגדלת גובה מבנה ל-16 מטרים (לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית).



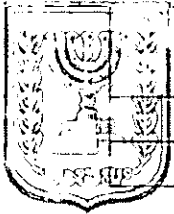
תכנית זמין
מונה הדפסה 5



תכנית זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.365
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	7		-3	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,685		+435	1,250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

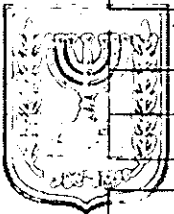
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

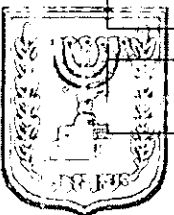
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,365	100
סה"כ	1,365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,365.63	100
סה"כ	1,365.63	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנית מס' 261-0374306

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. בתי מגורים. 2. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר במבנה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות לפי ג/במ/274.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה: 6



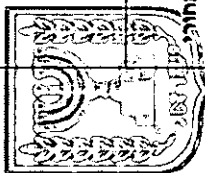
תכנון זמין
מונה הדפסה: 7



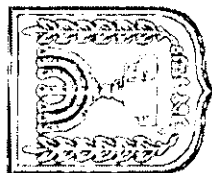
תכנון זמין
מונה הדפסה: 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים ב' מגורים	מגורים	100	האי שטח	שימוש	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כוללי	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד מספר	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
								מתחת לבנייה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל הבנייה הקובעות						צידו- שמאלי	צידו- ימני
מגורים ב'	מגורים	100	האי שטח	שימוש	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כוללי	מתחת לבנייה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל הבנייה הקובעות	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד מספר	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)
								302	379	1685	2366	174	43	7	16 (1)	4	(2)	(2)

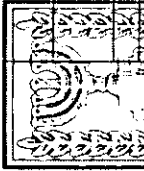


אחות
משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל



אחות
משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל

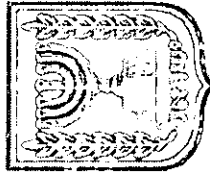
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

 <p>תכנון ומיזם הינה ידבס"ה 5</p>	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ב'
	קדמי (2)	100			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל גובה חדר מדרגות בגובה 2.5 מ' וגובה מיר מעלית בגובה 4.5 מ'..
(2) בהתאם לתשריט.



תכנון ומיזם
הינה ידבס"ה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/התחנת חשמל או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' - מארון רשת</p> <p>3.0 מ' - שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה 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.</p>

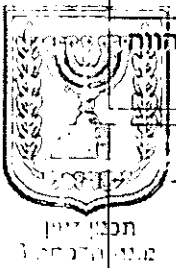


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<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 הבריאות 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>	
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5 שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות החניה. 2. תנאי למתן היתר עמידה בהוראות ת"י 413. 3. היתר בנייה לניצול זכויות הבניה שהוספו מכוח תכנית זו תראה פיצול המבנה הקיים ל-3 יח"ד.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



6.7 היטל השבחה	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הריפוסה 3

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מונה הריפוסה 3
1	לי"ר		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הריפוסה 3



תכנון זמין
מונה הריפוסה 3

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאלח עאמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: סאלח עאמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאלח עאמר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שאדי איוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד		חתימה:



תכנית זמן
מונה הדפסה 6



תכנית זמן
מונה הדפסה 6



תכנית זמן
מונה הדפסה 6

200038-1237-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
מינהל התכנון מוזן צפון מ"מ 99
תכנית מס' 261-0374306 01-11-2016
שינוי בהוראות התכנית במגרש ד' - ג/22673 - תוכנית מס' תשריט גרסה תקנון גרסה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הגישת המסמכים מס' 261-0374306
הועדה המרזויה לתכנון ולבניה המקומית כיום 05/10/16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעות אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרזויה

261-0374306

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0374306
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
פ"מ _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי להוראות התוכנית המאושרת ג/במ/274 החלה על המגרש שנמצא בשכונת אלוסטאני- שפרעם מערב. עיקר השינוי מתבטא בהקטנת בקווי בניין בהתאם לתשריט והקטנת מסי יחידות דיור, והגדלת אחוזי הבנייה ומספר הקומות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שינוי בהוראות התכנית במגרש ד'9-ג/22673-

מספר התכנית 261-0374306

שטח התכנית 1.2 1.365 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

לפי סעיף בחוק לייר

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 זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

214866 קואורדינאטה X

746859 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלוסטאני-שפרעם מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אלוסטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מזרח הירוק
מזרח הירוק



מזרח הירוק
מזרח הירוק

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		29

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

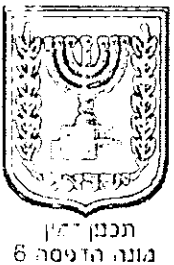
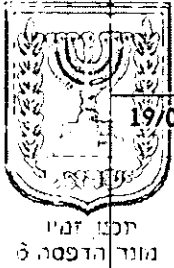
לא רלוונטי



מזרח הירוק
מזרח הירוק

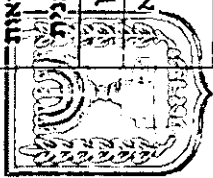
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002
ג/ במ/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 274 ממשיכות לחול.	4308	3417	01/06/1995



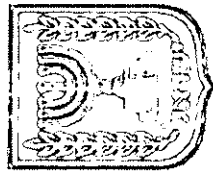
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	מחייב	תאריך יצירה	מחייב
הוראות התכנית	מחייב				שאדי איוב					
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע			
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/06/2016	שאדי איוב	02/06/2016				



רמת גן
רשות תכנון ובינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



רמת גן
מועצה מקומית

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאלח עאמר				שפרעם		(1)		050-7610002			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת וסטאני- שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח עאמר			שפרעם	(1)		050-7610002		

(1) כתובת: שכונת וסטאני- שפרעם.

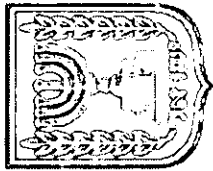
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאלח עאמר			שפרעם	(1)		050-7610002		

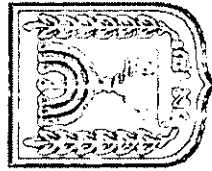
(1) כתובת: שכונת וסטאני- שפרעם.

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 מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com



תכנית מס'
מס' דכ"ג 6



תכנית מס'
מס' דכ"ג 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מס' תכנית 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

שינוי בהוראות התכנית במגרד ד'9 לפי ג/במ/274 בשפרעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בנייה מ- 1250 מ"ר ל- 2366 מ"ר.
2. הגדלת מסי קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות, לרבות קומת מרתף.
3. הקטנת מסי יח' דיור מ- 10 יח' ל- 7 יח'.
4. הקטנת קווי בניין בהתאם לתשריט.
5. קביעת תכסית הבנייה ל- 43%.
6. הגדלת גובה מבנה ל-16 מטרים (לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית).



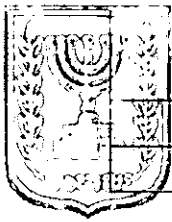
תכנון זמין
מונה תדפיס מס' 6



תכנון זמין
מונה תדפיס מס' 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.365



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		-3	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,685		+435	1,250	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'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,365	100
סה"כ	1,365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,365.63	100
סה"כ	1,365.63	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיס

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. בתי מגורים. 2. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר במבנה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לפי ג/במ/274.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



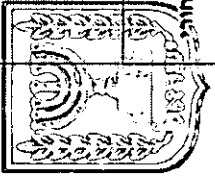
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



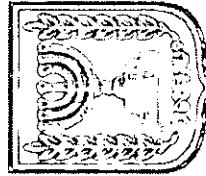
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה נוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות				
(2)	(2)	(1) 16	7	43	174	2366	302	379	1685	1365	100	מגורים	מגורים כ"י
	4												
	1												



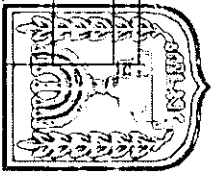
מחלקת תכנון
מ"ר י. יערי
מס' תכנית 5



מחלקת תכנון
מ"ר י. יערי
מס' תכנית 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	100		



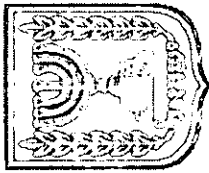
תכנון זמין
מז"ה הדכ"ה ס'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל גובה חדר מדרגות בגובה 2.5 מ' וגובה פיר מעלית בגובה 4.5 מ'..

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מז"ה הדכ"ה ס'

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים. תנאי זה יחול על חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' - מארון רשת</p> <p>3.0 מ' - שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
הדפסה 8

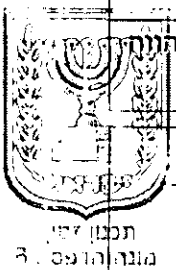


תכנון זמין
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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 ביישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות 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>
<p>6.4</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.5</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות החניה. 2. תנאי למתן היתר עמידה בהוראות ת"י 413. 3. היתר בנייה לניצול זכויות הבניה שהוספו מכוח תכנית זו תראה פיצול המבנה הקיים ל-3 יח"ד.</p>
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



6.7 היטל השבחה	6.7
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



המנהל
התכנון והבנייה

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 והבנייה
מונה הדפוס 7



תכנון והבנייה
מונה הדפוס 8

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאלח עאמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: סאלח עאמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאלח עאמר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שאדי איוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד		חתימה:



תכנון זמין
מונה הרפס"ל



תכנון זמין
מונה הרפס"ל



תכנון זמין
מונה הרפס"ל