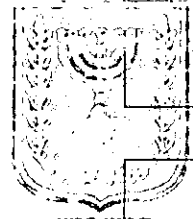


2000384507-130 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

### הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 261-0368373  
 מחלקת 07-12  
 הוספת אחוזי בנייה ויח"ד במגרש, גוש 10279 חלקה 3- שפרעם  
 תוכנית מס'  
 מס' תשריט גרסה  
 מס' תזכור גרסה

מחוז צפון  
 מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

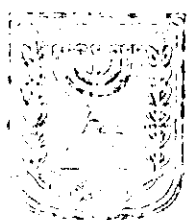
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

261-0368373  
 הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 261-0368373  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 כיום 14/11/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יז"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## דברי הסבר לתכנית



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**

הוספת אחוזי בנייה ויח"ד במגרש, גוש 10279 חלקה 3-  
שפרעם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

261-0368373

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה  
סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217984 קואורדינטה X

746341 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין עאפיה בכניסה הצפונית של שפרעם מכיוון אעבלין

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	שפרעם		

שכונה שכונת עין עאפיה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10279	מוסדר	חלק		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



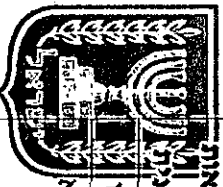
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

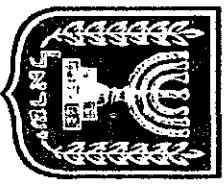
**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמיתים	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			אסעד גרייס		גליון /			הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		אסעד גרייס		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה של התוכניות החלות באזור	18/11/2016	אסעד גרייס	18/11/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 6

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה של המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 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	אוסאמה אגבריה			רמת גן	זכריה (1)	7	03-6746478	03-6746478	os.agbaria@gmail.co

ממלון זמין

מונה הדפסה 6

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת חן רמת גן 52245.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוסאמה אגבריה			רמת גן	זכריה (1)	7	03-6746478	03-6746478	os.agbaria@gmail.c om

(1) כתובת: רמת חן רמת גן 52245.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אוסאמה אגבריה			רמת גן	זכריה (1)	7	03-6746478	03-6746478	os.agbaria@gmail.c om
בעלים	דינה אגבריה			רמת גן	זכריה (1)	7	03-6746478	03-6746478	os.agbaria@gmail.c om

ממלון זמין

מונה הדפסה 6

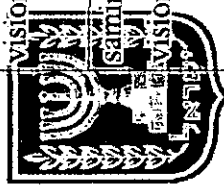
(1) כתובת: רמת חן רמת גן 52245.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

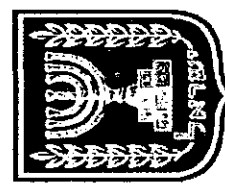
תכנית מס': 0368373-261 - שם התכנית: הוספת אחוזי בנייה ויח"ד במגרש, גוש 10279 חלקה 3- שפרעם

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס (מודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה ) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס (מודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה ) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הודעה בדפסה 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 וזכויות הבניה במגרש מגורים ויצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שטחים עיקרים מ-102% ל-136%.
2. הוספת שטחי שירות מ-18% ל-38%.
3. הוספת מסי יח"ד מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
4. הגדלת הצפיפות ל-8 יח"ד לדונם.
5. הגדלת מסי הקומות ל-4.
6. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-42%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערכה בקירוב	100			100	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	580		+170	410	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

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

##### מצב מוצע


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.73	100
סה"כ	500.73	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>1. מגורים 2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה מגורים. 3. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים. 4. מותר יהיה לבנות בניין עזר.</p>		
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בניית מוסדות לפי סעיף 3 לעיל תהיה במבנה משולב בקומת הקרקע שלו. 2. רשאית הוועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית המפורטת בסעיף 3 לעיל כהקלה שאינה משנה את אופי איזור המגורים ובתנאי שתפורסם לפי פרק ה' לחוק. 3. מבנה עזר :- 1- בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה :- חניה לרכב פרטי, חדר כביסה ואו ייבוש כביסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכוונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית. 2- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. 3- גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. 4- מיקום מבנה עזר יכול שיהיה בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצדדי והאחורי בצמוד לגבול מגרש השכן בתנאי קיר אטום כלפי מגרש השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מגרש הבניה של המבקש.</p>		<b>א</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מנפה- מעל המניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
							סה"כ שטחי בנייה	שטח מעל המניסה הקובעת	שטח שירות			
3	3	3	3	3	42	174	174	38	136	500	10	מגורים ב'
3	3	3	8	4	42	174	174	38	136	500	10	מגורים ב'

מזנה הדפסה 6

האמור בטבלה זו גובה, במקרה של שת"ד, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

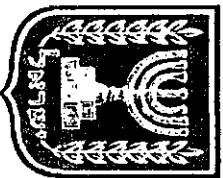
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועדים בתכנית זו

הערות לסבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

(1)

(2) גובה המבנה כולל חדר מדרגות ופיר מעלית.



תכנית זמין  
מזנה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

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

**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה: - המגרש מבוסס על תשריט חלוקה מאושר.  
רישום: -לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**6.3**

**חשמל**

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. 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, תיירות 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 מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלליה דין. 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

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>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 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  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.  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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

6.5	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.</p>

6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

6.7	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

6.8	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית חניה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.9	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>

7.	<b>ביצוע התכנית</b>
----	---------------------

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה



תכניון זמין  
מונה הדפסה 6



תכניון זמין  
מונה הדפסה 6



תכניון זמין  
מונה הדפסה 6

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מגיש התכנית	שם: אוסאמה אגבריה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: אוסאמה אגבריה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אוסאמה אגבריה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דינה אגבריה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: אסעד גירייס שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6