

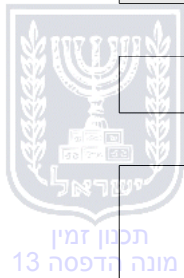
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1010404

איחוד וחלוקה ללא הסכמה- שפרעם

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005161208/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בצמוד לכביש מס' 1, ע"פי תכנית מפורטת ג/11383. אשר נגסה מבעל הקרקע 121 מ"ר הפרשה, התכנית באה להסדיר מצב תכנוני במקום, כולל קביעת מגרש לבניה והסדרת בעלות בשטח, כולל שינוי קו בניין, שינוי 25% משטחי הבנייה ממגורים לחזית מסחרית בקומת הקרקע, שינוי גודל מגרש מינימלי, הגדלת גובה מבנה, הגדלת תכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-שפרעם

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

261-1010404

שטח התכנית 1.2

0.285 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216524 קואורדינאטה X

745572 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצמוד לכביש הראשי מס' 1 בשפרעם

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10277	מוסדר	חלק		12, 21-22

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-261- 0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>261-0345462</u>
29/06/2009		4596	5971	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11383, בתחום של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>11383 ג/</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 33 11/11/2024	חיליל חילף	18/08/2021	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 17 03/11/2022	סאהר חאגי	30/10/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		14: 50 08/09/2022	אסעד אסדי	08/09/2022	1	1: 250	רקע	חניה
לא		13: 15 06/08/2023	אסעד אסדי	06/08/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית שפרעם	שפרעם			04-9059101	04-9059102	eng@shf.or g.il
	פרטי	בהאא ספורי (2)			שפרעם		20			bahaa09@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3 שפרעם 20200.

(2) כתובת: רחוב 203 מיקוד 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בהאא ספורי			שפרעם	(1)	20			bahaa09@gmail.com

(1) כתובת: רחוב 203 מיקוד 20200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	אסעד אסדי	103451	א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	04-9881584		A0522475539 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאהר חאגי	717		שפרעם	(1)				saherhaj@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	חיליל חילף	835		ראמה	(2)				khkh1972@y ahoo.com

(1) כתובת: שפרעם רח' עבאסי 306.

(2) כתובת: ת.ד. 276.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
2. הוספת שימוש מסחרי בחזית המגרש בהיקף 25% מסך השטח המותר לבנייה.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי.
5. הגדלת תכסית קרקע ל-60%.
6. הגדלת גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

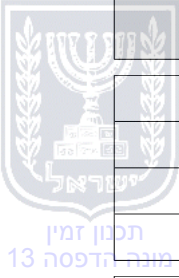
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מאושרת	4

3.2 טבלת שטחים

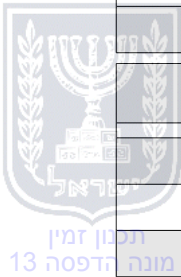
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66	23.16
מגורים ב'	219	76.84
סה"כ	285	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.56	22.29
דרך מוצעת	2.68	0.94
מגורים ב'	218.88	76.77
סה"כ	285.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מהתכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.</p> <p>ג. בנייני עזר, מגרש חניה, תותר הקמת חניה מקורה לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.</p> <p>ד. דרכים שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.</p> <p>ה. גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי לאחר פרסום הודעה על כך בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או פעוטונים ו/או מעון יום.</p> <p>-מסחר בחזית המגרש בקומת הקרקע בהיקף 25% מסך השטח המותר לבנייה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות וכל המתקנים המשמשים את הדרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות וכל המתקנים המשמשים את הדרך.
4.3.2	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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15 (1)	2	60	175	40	135	219		מגורים ב'
									25		25	219	מסחר	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:

במסגרת היתר בניה רשאית הוועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 2.5 מ' לעלית גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית(עיריית שפרעם) בהתאם לטבלאות האיזון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13