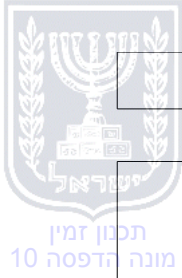


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1101054

שינוי בקווי בניה - שפרעם



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 261-1101054

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



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 18.
התכנית מציעה:

הקטנת גודל מגרש מינמלי, הסדרת קווי בניין לפי הקיים, והגדלת תכנית קרקע ולפי תוואי בניין קיים.
אחוזי בניה מוצעות - מעל הכניסה הקובעת 110% עיקרי, ו 15% שרות, ומתחת למפלס הכניסה 15% שרות.
ובסה"כ 140% בניה כוללים.

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



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

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניה - שפרעם

ומספר התכנית

261-1101054

מספר התכנית

0.420 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 מחוזית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

214683 קואורדינאטה X

745853 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 | 18 | |

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



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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 7025 |
| 06/01/1998 | | 1247 | 4604 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול. | 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 |



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 | תשריט מצב מאושר. | 10: 39 24/05/2022 | גאודאת חורי | 21/05/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | אלהאם אבו שאח (1) | | | שפרעם | | | 053-7375592 | | abushah71@gmail.com |
| | פרטי | אסמאעיל אבו שאח (1) | | | שפרעם | | | 053-7375592 | | abushah71@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת חיילים משוחררים.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | אלהאם אבו שאח | | | שפרעם | (1) | | 053-7375592 | | abushah71@gmail.com |
| פרטי | אסמאעיל אבו שאח | | | שפרעם | (1) | | 053-7375592 | | abushah71@gmail.com |

(1) כתובת: שכונת חיילים משוחררים.

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 (1) | | 04-9861992 | | madnan@netvision.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | איהאב טאהא | 1258 | | כאבול | (2) | | 053-7356380 | | ih_123@zaha.net.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

(1) כתובת: שפרעם..

(2) כתובת: ת.ד. 147.



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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קווי בניין.

2. הגדלת תכסית קרקע.

3. הקטנת גודל מגרש מינמלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

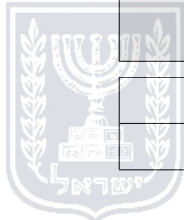


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 420 | 100 |
| סה"כ | 420 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 420.67 | 100 |
| סה"כ | 420.67 | 100 |



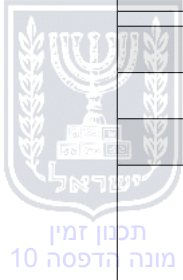
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים בתי מגורים, שטחי חנייה, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בהתאם לאמור בטבלה 5 לזכויות והוראות הבניה. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | 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 | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 3 | 12 | 3 | 76 | 140 | 15 | | 15 | 110 | 420 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

6.2**ניהול מי נגר**

בתחום המגרש תישאר תכסית לא פנויה בהיקף של 15% , שטח זה יהיה מגונן וניתן גם להשתמש בחומרים נקבוביים כמו אבן משתלבת .

6.3**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.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכשרת מקומות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

6.6**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

לא תאושר בקשה שלא תכלול בניית גדר אבן בגובה 80 ס"מ לפחות בגבול עם השצ"פ ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע הגדר .

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים .