

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1144385

שינוי יעוד קרקע והוספת זכויות בניה - שפרעם



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 261-1144385

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 03/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005259750/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשפרעם, רחוב אל-פואר 57, גוש 10270, חלקה 23, מגרש 5.

כיום בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות קומה מסחרית (חנות בגדים) במפלס הכניסה ועוד קומת מגורים בסה"כ יח"ד אחת.

מטרת התכנית הינה, שינוי יעוד קרקע מ-מגורים ל-מגורים ומסחר, הוספת זכויות בניה, הגדלת מסי הקומות, הגדלת גובה מבנה מירבי, שינוי בקווי בניה לצורך הכשרת המבנה בהתאם לשימוש הקיים ומימוש שתי יחידות הדיור המאושרות במגרש".

התכנית מציעה להגדיל את אחוזי הבניה העיקריים מ-102% ל-130% מתוכם עד 34% לשימוש מסחר בקומות מפלס הכניסה וכן הגדלת שטחי השירות מ-18% ל-30%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד קרקע והוספת זכויות בניה - שפרעם
מספר התכנית	261-1144385	
שטח התכנית	0.602 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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
קואורדינאטה X	216174
קואורדינאטה Y	746648

1.5.2 תיאור מקום

שפרעם, רחוב אל-פואר 57.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שפרעם

שכונה אל-פואר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10270	מוסדר	חלק		23

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
19/09/2002		57	5114	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10567 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>10567 ג/</u>
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>
05/02/2008		1802	5773	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15655 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>15655 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			גאודאת חורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאודאת חורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	13: 34 26/09/2023	גאודאת חורי	26/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	עבד נג'אר (1)			שפרעם			054-4284335		abedn53@outlook.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אח-פואר, ת"ד 6869..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד נג'אר			שפרעם	(1)		054-4284335		abedn53@outlook.co.il

(1) כתובת: רחוב אח-פואר, ת"ד 6869..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאודאת חורי	19019	גאודרת חורי	שפרעם	שפרעם		04-9861992		khoury817@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	(1)		053-7356380		samirjer@013.net.net

(1) כתובת: שפרעם, ת.ד. 285.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 יעוד קרקע והוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי ייעוד ממגורים למסחר, הוספת שימוש למסחר בקומת הכניסה הקובעת, שינוי בזכויות והוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	12 - 10
מגורים ומסחר	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	12 - 10
להריסה	מגורים ב'	12
להריסה	מגורים ומסחר	5
מבנה להריסה	מגורים ב'	12
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	602	100
סה"כ	602	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	176.29	29.24
מגורים ומסחר	426.54	70.76
סה"כ	602.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בניי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום, כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך. ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	א. זיקת ההנאה תשמש לרכב והולכי רגל, מעבר תשתיות. לא תותר בניה בתוואי זיקת ההנאה. ב. זכויות הבניה הנגזרות משטח זה ישויכו למגרשים עפ"י התכנית המאושרת.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר בקומת הכניסה הקובעת.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	3 (1)	40	120			18	102	450	426	12 - 10	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	15	3	40	160			30	(2) 130	400	426	5	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	12 - 10	
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	5	(4) 12

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) למגרש מינימאלי.
- (2) מתוכם עד 34% לשימוש מסחר מפלס הכניסה.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) הערך מתייחס ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא תתאפשר חנייה בניצב לכביש, תתאפשר כניסה/יציאה אחת לכביש בחזית המבנה. בנוסף תותר כניסה למגרש מזכות המעבר.

6.2**תשתיות**

1. ביוב :-

תנאי בהליך הרישוי חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2. ניקוז :-

תנאי בהליך הרישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

3. מים :-

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי בהליך הרישוי.

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

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.