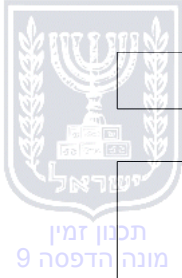


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1105774

שינוי ייעוד ושינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש - שפרעם



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/05/2024

לאשר את התוכנית

30/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/07/2023

לאשר את התוכנית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית הינה שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר במגרש 18/9/3 המסומן בתא שטח 10 בתכנית זו, בחלקה 18 מגוש 10265 בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-118/14 בשכונת אלוסטאני מאדמות שפרעם. על שטח התכנית חלה תכנית מפורטת מאושרת מס' ג/10567.

המצב המאושר :- עפ"י תכנית ג/10567 החלה על האזור, יעוד המגרשהינו מגורים א', גודל מגרש מינימאלי 450 מ"ר, סה"כ אחוזי בניה כוללים 120% מתוכם 102% עיקרי ו-18% שטחי שירות, תכסית קרקע 40%, ב 3 קומות וצפיפות 6 יח"ד לדונם.

עפ"י תכנית המתאר הכוללנית של העיר שפרעם 261-0345462 במתחם 2 מותר להקים מבנה עד 5 קומות ובצפיפות מינימאלית של 6 יח"ד/דונם .

המצב המוצע :- עיקרי הוראות התכנית הן :-

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר.
 2. הגדלת זכויות הבנייה ושינוי בהוראות הבנייה.
 3. שינוי בתכסית קרקע.
 4. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- התכנית מבקשת :-

1. אישור קומת מרתף אשר תשמש לחניה תת קרקעית ולמעברים בשטחי שירות עד 85% משטח המגרש וקוי בניין תת קרקעיים 0 מכל הצדדים וקו בניין עילי למרפסות קונזוליות כמסומן בתשריט.
 2. התרת השימוש בקומת קרקע למסחר בהיקף של 43% עיקרי ו 12% שירות משטח המגרש
 3. אישור 3 קומות מגורים בשטח כולל של 778 מ"ר כאשר 639 מ"ר עיקרי ו-139 מ"ר שירות
 4. תכסית קרקע של 60% הכוללים שטח מרפסות קונזוליות.
- התכנית כפופה לתכנית כוללנית שפרעם ועונה על דרישותיה.
- סה"כ אחוזי בניה כוללים מוצעים 297% כאשר 172% עיקרי ו-125% שירות מתוכם 85% שירות המשמשים למרתף חניה תת קרקעית, ב 4 קומות מעל מפלס הכניסה, 3 יח"ד ותכסית 60% כולל מרפסת קונזולית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד ושינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש - שפרעם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-1105774	מספר התכנית	
0.497 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	215192
קואורדינאטה Y	746884

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלוסטאני שפרעם

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	שפרעם

שכונה אלוסטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	התכנית מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים שלה.	שינוי	10567 ג/
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			אסעד ג'רייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד ג'רייס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18:56 07/11/2022	אסעד ג'רייס	07/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	גורג מבאריקי (1)			שפרעם	בדראן משיעל		054-5939463		gorg.mb222@gmail.com
	פרטי	חנא מבאריקי (2)			שפרעם	בדראן משיעל		054-5939157		hanna.mbariki82@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בדראן משיעל שכונת אלבורג.

(2) כתובת: רחוב בדראן משיעל אלבורג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גורג מבאריקי			שפרעם	בדראן משיעל (1)		054-5939463		gorg.mb2222@gmail.com
פרטי	חנא מבאריקי			שפרעם	בדראן משיעל (2)		054-5939157		hanna.mbariki82@gmail.com

(1) כתובת: רחוב בדראן משיעל שכונת אלבורג.

(2) כתובת: רחוב בדראן משיעל שכונת אלבורג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	as.jeries@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס רשוי	מהנדס	ראמי בידס	24395799		שפרעם	אמיל תומא) (2	4	054-9427470	04-9867518	rami.baidas@ hotmail.co.il
	מודד	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	as.jeries@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם מיקוד 20200.

(2) כתובת : רחוב אמיל תומא בית מס'4 שפרעם מיקוד 20200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ושינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר.
2. הגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה.
3. שינוי בתכנית קרקע.
4. קביעת הוראות זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



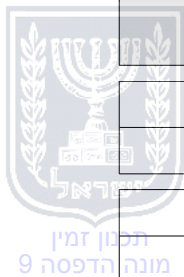
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	10
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	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 ומסחר	496.65	100
סה"כ	496.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מגבלות בניה- תכסית הקרקע לקומה שמתחת לקומת הכניסה תהיה עד 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול למי תהום ביתרת השטח, שטח זה יותר כשטח מגונן או מרוצף בחומרים נקבוביים לצורך חלחול.
ב	אדריכלות
	חלוקת השימושים בקומות המבנה תהיה כלהלן: בקומה מתחת למפלס הכניסה חניה, בקומת הכניסה שהיא קומת הגישה מהדרך, שימושי מסחר בקומות מעל קומה זו שימושי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(4)	(4)	(4)	1	4	18	3	(3) 60	297	(2) 85		40	(1) 172	495	10	מגורים ומסחר

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) מתוכם 43% משטח המגרש ישמשו למסחר.
- (2) לשימוש מרתף חניה תת קרקעי ומעברים.
- (3) בקומה שמתחת למפלס הכניסה תותר תכסית 85%, שאר השטח יאפשר חילחול.
- (4) לפי תשריט, קו בניין תחתית/תת קרקעי יהיה לקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (5) לפי תשריט, קו בניין תחתית/תת קרקעי יהיה לקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, קו בניין עילי יהיה למרפסות קונזוליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

לא ינתן אישור איכלוס למבנה בלא ביצוע בפועל של החניות.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- 1- לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אצירת האשפה בשטח המגרש בדגש על שימושים מסחריים, ומיקום זה יסומן בבקשה להיתר בניה
- 2- בקשה להיתר בניה תכלול הצגת פתרון חניה תקני בתחום המגרש, לא ינתן היתר בניה ללא חניה בכמות מספקת.
- 3-תנאי לקבלת היתר בניה הצגת חוות דעת לגבי הצורך, אפשרות, ודרכי הביצוע של ניקוז המגרש, שלא למגרשי מגורים סמוכים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה

