

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/12/2023

תכנית מס' 261-1094499

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הזאת דרך פנימית בשפרעם

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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' 261-1094499

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 20/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת חלה על חלק מחלקה 10 בגוש רשום 10265 בשכונת אלוסטאני- בצד הצפון מערבי לעיר שפרעם. שטח התוכנית 300 מ"ר ומטרתה שינוי נקודתי להזזת דרך פנימית והתאמתה למצב קיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הזזת דרך פנימית בשפרעם
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	261-1094499
-------------	-------------

שטח התכנית	0.300 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

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	215365
קואורדינאטה Y	746937

1.5.2 תיאור מקום**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
		אבו תמאם	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		10

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10567 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/10567
20/05/2021		6082	9622	תוכנית זו מפרטת את תוכנית 261-0345462	פירוט	261-0345462

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית ג/10567



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 34 27/04/2022	שאדי איוב	27/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	חנא חנא (1)			שפרעם			04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל ואסטאני ת.ד. 6707.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנא חנא			שפרעם	(1)		04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com

(1) כתובת: אל ואסטאני ת.ד. 6707.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הזזת דרך פנימית בשפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הזזת דרך פנימית בשפרעם



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	20, 10
מגורים ומסחר	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	30
להריסה	דרך משולבת	20, 10
להריסה	מגורים ומסחר	30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	277	92.33
מגורים ומסחר	23	7.67
סה"כ	300	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	277.11	92.15
מגורים ומסחר	23.61	7.85
סה"כ	300.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	יותר בניי מגורים כאמור לגבי אזור מגורים א' יותרו חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובעומק 20 מ' מקו הדרך בחזית.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי	3	3	3	3	12	6	40	18	102	גודל מגרש מוחלט (1)	30	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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) גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מאושרת ג/10567 הנו 500 מ"ר. תא שטח מס' 30 יצורף למגרשים גובלים ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

א.מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ב.ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית

ג.ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב.

ד.תברואה

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.

6.2 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בנייה הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י חוק.

6.3**רישום שטחים ציבוריים**

לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה

6.4**הריסות ופינויים**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו

כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

