

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

14/12/2023

תכנית מס' 261-1178011

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה - שפרעם



מינהל התכנון - מחוז צפון

מחוז מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישור תכנית מס' 261-1178011
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 02/06/2024

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

להלן תכנית מפורטת בשפרעם, שכונת דהר הכניס, גוש 10284, חלקה 25, מגרש 25/2 אשר מטרתה שינוי בהוראות התכנית.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי ושינוי בהוראות בניה לצורך הסדרת חריגות בבניה.

התכנית מציעה להקים מבנה בן 4 קומות בסה"כ 3 יח"ד.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה מ-120% בשלוש קומות ל-142% בנוסף ל-81 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-------------------------------------|------------------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| שינוי בהוראות וזכויות הבניה - שפרעם | שם התכנית ומספר התכנית | |

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 261-1178011 |
|-------------|-------------|

| | | |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.597 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

| | | |
|------------|--------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|------------|--------------|-----|

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

216695 קואורדינאטה X

745056 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם, דהר לכניס.

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 דהר לכניס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10284 | מוסדר | חלק | | 25 |

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות תכנית ג/ 7025 בתחומה של תכנית זו בלבד. | החלפה | ג/ 7025 |
| 06/01/1998 | | 1247 | 4604 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ג/ 9915 בתחומה של תכנית זו בלבד. | 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 |
| 20/03/2013 | | 3730 | 6566 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ג/ 19593 בתחומה של תכנית זו בלבד. | החלפה | ג/ 19593 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. | 11:23 19/01/2023 | גאודאת חורי | 07/01/2023 | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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 | מאהר כרכבי (1) | | | שפרעם | | | 04-9503528 | | dr.karkabim@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם, גובראן חליל גובראן, ת.ד. 498..

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
| פרטי | מאהר כרכבי | | | שפרעם | (1) | | 04-9503528 | | dr.karkabim@gmail.com |

(1) כתובת: שפרעם, גובראן חליל גובראן, ת.ד. 498..

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 | | גאודרת חורי | שפרעם | שפרעם | | 049861992 | | khoury817@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | איהאב טאהא | 1258 | | כאבול | (1) | | 053-7356380 | | ih_123@zaha.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 147.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. הגדלות אחוזי בניה.
2. הגדלת מס' קומות.
3. הגדלת גובה מבנה מירבי
4. הגדלת תכסית קרקע.
5. הקטנת קווי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | | תאי שטח |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | | 10 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים ב' | 10 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 10 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 597 | 100 |
| סה"כ | 597 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 599.96 | 100 |
| סה"כ | 599.96 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



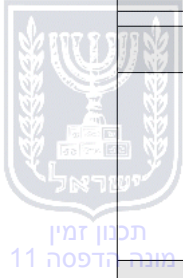
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. בנייני מגורים. 2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בניין וכיו"ב. 3. בנייני עזר מגרשי חניה. 4. מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבנה עזר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | תותר בריכת שחייה בקו אפס רק בהסכמת השכן ובתנאי עמידה בכל דין. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| (3) 81 | (2) | (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 3 | 55 | 142 | | | 15 | (1) 127 | 450 | 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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הקיף השימוש למשרד של בעל מקצוע חופשי לא יעלה על 40 מ"ר..

(2) בהתאם לתשריט.

(3) לא ניתן לסגור את המרפסות או לעשות בהם שימוש אחר.



6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|------------------------------------|--|
| 6.1 | ניהול מי נגר | בשטח תחום התכנית יותקן מתקנים ואמצעי ניהול נגר כדוגמת בורות חלחול וכדו" שמשוגלים לנהל כ- 50% מנפח הנגר היממתי המתאים לאירוע גשם של תקופת חזרה 1:50 שנה. |
| 6.2 | תנאים בהליך הרישוי | תנאי למתן היתר בניה יהיה הכשרת מקומות חניה כנדרש בחוק. |
| 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 | תשתיות | מים: אספקת מים 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. |
| 6.6 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. |

7. ביצוע התכנית

| | | |
|------------|---------------------|--|
| 7.1 | שלבי ביצוע | |
| 7.2 | מימוש התכנית | זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה. |