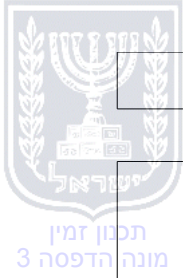


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1267228

שינוי בהוראות בניה - שפרעם



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בניה, קביעת גודל מגרש מנימלי 290 מ"ר במקום 400 מ"ר.
בעקבות פסיקת בית המשפט מיום 5.3.2023 על הזכויות הקנייניות של חורי נגימה (390 מ"ר ברוטו = 291.2 מ"ר נטו), ובעקבות המידע מהחלטת בית המשפט מיום 11.9.2023 שלא הוגש עליה ערעור, אנו מגישים תכנית מפורטת זאת, בדומה למפורטת מס' 261-0978395 שאושרה להפקדה ונדחתה בערר, על מנת לשנות את גודל המגרש המינימלי מ 400 מ"ר ל 290 מ"ר לאחר קבלת ההחלטה בזכויות והצורך התכנוני הנוצר במטרה לפירוק שיתוף בזכויות שימוש של הצדדים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה - שפרעם

261-1267228

מספר התכנית

1.630 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (7)

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	216231
	קואורדינאטה Y	746668
1.5.2 תיאור מקום	שכונה צפונית מערבית - 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

שכונה אלפואר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10271	מוסדר	חלק		1, 14

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
261-0357848	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10567. הוראות תכנית ג/ 10567 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו כפופה לתכנית ג/10664.	כפיפות	ג/ 10567
19/09/2002		57	5114	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10664 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10664
22/08/2017		8792	7572	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -261 0357848 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	261-0357848



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רדואן אבו ריא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רדואן אבו ריא		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:51 21/09/2023	רדואן אבו ריא	21/09/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3

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	בדיעה חורי (1)			שפרעם					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6845.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בדיעה חורי			שפרעם		(1)			

(1) כתובת: ת.ד. 6845.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	רדואן אבו ריא	12069567		סחינין		(1)	04-6747228	04-6747228	radwan10.eng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139	שאדי איוב	שפרעם	שפרעם		04-9862742	04-9862742	ayoubsh@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1487.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 בניה, קביעת גודל מגרש מנימלי לצורך יצירת מסגרת תכנונית לאישור מגרש בגודל מינימלי 291 מ"ר במקום 400 מ"ר לאחר אישור התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת שטח מגרש מינימלי לפי סעיף 62(א)(7).

2. קביעת הוראות בנושא הריסה ולציון לפי סעיף 62(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך משולבת	101
להריסה	מגורים ב'	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	417	25.58
דרך משולבת	93	5.71
מגורים ב'	1,120	68.71
סה"כ	1,630	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	416.33	25.54
דרך משולבת	93.32	5.72
מגורים ב'	1,120.54	68.74
סה"כ	1,630.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלת בניה.</p> <p>ב. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.</p> <p>ג. בנייני עזר, מגרש חנייה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.</p> <p>ד. שטחי חניה, שבילים, גינון.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. מימוש זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעות בתכנית מותנה בפתרון חניה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור נספח בינוי חניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל. הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות. מדרכות, תאורה, גינון.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.</p> <p>רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. קווי הבניין לכל הדרכים להולכי רגל יהיו לפחות 3 מטר.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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					
						מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (1)	11	50	142	20	122
(2)	(2)	(2)	(2)	4												

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- במסגרת היתר בניה רשאית הוועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסך אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה אינו כולל פיר מעלית, חדר מדרגות, מתקנים טעניים.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה : תנאי למתן היתר בנייה אישור ת-ח ע"י הועדה המקומית מכח תכנית זו.

6.2 הריסות ופינויים

תנאי למתן היתרי בנייה, ביצוע בפועל הריסת המבנים והאלמנטים המסומנים להריסה במגרש הרלבנטי ובתוואי הדרך המאושרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו 10 שנים לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3