

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0610196

הוספת זכויות בניה במגרש, גוש 10284 חלקה 24- שפרעם



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' 261-0610196

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/09/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000919881/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הגדלת היקף הבניה ע"י הוספת אחוזי בניה לניצול מקסימאלי של השטח המאושר. שטח התכנית הינו 991 מ"ר השווה לשטח המגרש, והמבוסס על תשריט חלוקה מאושר מס' ח-115/11. על מגרש זה קיימים שני מבנים שהוקמו לפי היתרים מתאימים.

המצב המאושר :- ע"פי תכנית גא/מק/79/12 ס"ה אחוזי בניה במצב המאושר 120%, עיקרי 90% מתוכם 134 מ"ר מסחר, שירות 30%, תכסית קרקע 45%, אין הגבלת גובה ואין הגבלת מס' יח"ד בהתאם לתוכנית המאושרת ג/9915. השימושים המותרים מגורים, ומסחר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בנין.

המצב המוצע :- ס"ה אחוזי בניה מוצעים 180% מתוכם 139% עיקרי, ו 41% שירות, תכסית קרקע 53% בשני בניינים מסומנים א, ב בתשריט התכנית, ב 4 קומות כל בניין ו 7 יח"ד - 3 יח"ד במבנה א, ו-4 יח"ד במבנה ב. בגבול הדרומי מערבי והגבול הדרומי מזרחי של מבנה ב יותר בנית גשר לחנית רכבים. השימוש למסחר יהיה במבנה א עד 138 מ"ר עיקרי בהיקף הקטן מ 15% מסך הכל בניה מותרת בשטח התכנית.

עפ"י תכנית המתאר הכוללנית של העיר שפרעם. במתחם 5 מותר להקים מבנה עד 5 קומות ובצפיפות מינימאלית של 6 יח"ד/דונם, על כן המצב המוצע עומד בדרישות התכנית הכוללנית של העיר שפרעם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הוספת זכויות בניה במגרש, גוש 10284 חלקה 24-שפרעם

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

261-0610196

**מספר התכנית**

0.991 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	216761
קואורדינאטה Y	745090

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת דהר אלכניס דרך דאהוד סלימאן תלחמי.

**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 שכונת דהר אלכניס דרך דאהוד סלימאן תלחמי.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10284	מוסדר	חלק		24

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4/2	גא/ מק/ 12 / 79

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>7025 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7025 בתחומה של תוכנית זו.	4305	3335		18/05/1995
<u>9262 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9262 בתחומה של תוכנית זו.	4492	2218		16/02/1997
<u>9915 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9915 בתחומה של תוכנית זו.	4604	1247		06/01/1998
<u>261-0345462</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -261-0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	9622	6082		20/05/2021
<u>19593 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19593 בתחומה של תוכנית זו.	6566	3730		20/03/2013
<u>79 /12 /מק/ גא</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גא/מק/79 בתחומה של תוכנית זו	6981	3308		03/02/2015



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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	11:50 20/12/2023	אסעד ג'רייס	29/10/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	גסאן אליאס (1)		ל"ר	שפרעם			04-9500026	04-9500026	saedelias@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שפרעם 20200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גסאן אליאס		ל"ר	שפרעם	(1)		04-9500026	04-9500026	saedelias@gmail.com

(1) כתובת : שפרעם 20200.

**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	(1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	(2)		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת הבינוי ע"י שינוי בזכויות והוראות הבניה, ויצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בזכויות והוראות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ב'	2
להריסה	מגורים ב'	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

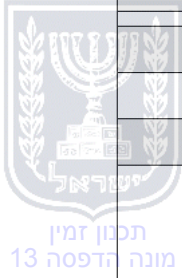
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	991	מגורים ב' 1
100	991	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	990.91	מגורים ב'
100	990.91	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ולמסחר שכונתי ו/או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1- מותר יהיה לבנות יותר ממבנה מגורים אחד במגרש (תא שטח 2) בתנאי שהמרחק בין שני המבנים יהיה לפי קווי הבנייה.</p> <p>2- החנייה תהיה בתוך המגרש.</p> <p>3- יהיה ניתן לבנות גשרים בשטח של כ 90 מ"ר במפלס דרך מס' 302 שימש לחניית רכבים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(4)	(4)	(4)	(4)	4	18	8	(3) 7	53	180	41	(2) 139	(1) 991	2	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לחלק את המגרש בחלוקה עתידית למגרש מינימאלי של 450 מ"ר.
- (2) מתוכם עד 138 מ"ר מסחר בבניין א'.
- (3) בכל שטח התכנית.
- (4) לפי קונטור המבנים הקיימים, ניתן יהיה לבנות גשרים לצורך גישה וחניה בקווי בניין אפס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתר הבניה יינתן בשני שלבים  
שלב א' הכשרת מקומות החנייה לרבות בנית גשרים לפי הצורך  
שלב ב' הוצאת היתר בנייה למבנה.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות  
במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3 ניהול מי נגר**

תווית תכסית לא בנויה במגרש לצורך חלחול והעשרה של מי תהום, שטח זה יהיה שטח מגונן  
או מרוצף בחומרים נקבוביים כגון אבן משתלבת.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה :-המגרש מבוסס על תשריט חלוקה מס'115/11 מאושר.  
רישום :-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

**6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.  
ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.  
ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.  
אשפה :- לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח  
המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת  
הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 זכות מעבר**

- מגרש 24/5 נהנה מזיקת הנאה ברוחב 2.5 מ' על פני תא שטח 2 וזאת כמסומן בתשריט.
- זיקת ההנאה תשמש למעבר בתחום תא שטח 2 לדרך הגובלת תא שטח 12 מצפון.
- השטח התחום כזיקת הנאה למעבר יכלל בשטח המגרש המקורי ולא יגרע מזכויות הבנייה,
- אסורה כל בניה בתחום זכות ההנאה פרט למתקני דרך.

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

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה