

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1149152

הקטנת קווי בניין - שפרעם



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005262150/310>

דברי הסבר לתכנית

הקטנת קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקטנת קווי בניין-שפרעם

מספר התכנית: 261-1149152

1.2 שטח התכנית 0.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	216472
	קואורדינאטה Y	745666
1.5.2 תיאור מקום	מס, חלקה ישן 33	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10309	מוסדר	חלק	4	

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
11383 ג/	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
30/04/2013		4444	6584	תכנית זו מחליפה את כל המפורט בתכנית ואת כל הוראותיה בתכנית ג/ 19888	החלפה	<u>19888 ג/</u>
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו כפופה לתכנית 261-0345462 ולכל הוראותיה.	כפיפות	<u>261-0345462</u>
29/06/2009		4596	5971	תכנית זו מחליפה את כל המפורט בתכנית ואת כל הוראותיה בתכנית ג/ 11383	החלפה	<u>11383 ג/</u>



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סעיד דהוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סעיד דהוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 32 06/09/2023	סעיד דהוד	13/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 09 05/09/2023	מרים חוג'יראת	24/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		11: 36 23/10/2023	פואד דהוד	26/10/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	מוחמד דהוד (1)			שפרעם			04-9860054		saied-2006@hotmail.com
	פרטי	פואד דהוד (1)			שפרעם			04-9860054		saied-2006@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד דהוד			שפרעם	(1)		04-9860054		saied-2006@hotmail.com
פרטי	פואד דהוד			שפרעם	(1)		04-9860054		saied-2006@hotmail.com

(1) כתובת : שפרעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	סעיד דהוד	6485		שפרעם	(1)		04-9860054		saied-2006@hotmail.com
אדריכל	אדריכל	עלי אבו סאלח	36951		סחינין	(2)	1	04-6745303		aliabus@013net.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מרים חוגייראת	3427235		עוזיר	(3)				mariamhujera t@gmail.com
מודד	מודד	איהאב טאהא	1258	טאהא איהאב	כאבול	כאבול				

(1) כתובת : שפרעם.

(2) כתובת : ת.ד 1782.

(3) כתובת : כפר עוזיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 קווי בניין לפי תוואי בניין קיים ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתר בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	35.21	7.20
מגורים ב'	453.79	92.80
סה"כ	489	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	35.22	7.20
מגורים ב'	454.05	92.80
סה"כ	489.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מהתכליות 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 חניה, תותר הקמת חניה מקורה לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבנה עזר</p> <p>ד. דרכים שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבורים .</p> <p>ה. לא יותר כל מסחר במגורים ב' . מסחר הקיים לפי אישורה של תכנית זו יותר בשימוש חורג.</p> <p>ו. גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום בכפוף לתנאי רישיון עסק שנתי לאחר פרסום הודעה על כך בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או פעוטונים ו/או מעון יום.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמשה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים
4.2.2	הוראות



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת											
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי						גודל מגרש מזערי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מכלל	4	13.5 (3)	10	50	200 (2)	40 (1)	160	400	שפרעם	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במידה והבקשה להיתר בניה כוללת חניון תת קרקעי רשאית הוועדה המקומית לאשר את הבקשה עם תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות זאת לאחר קבלת אישור של מתכנן תנועה בדבר תכנון החניות ונגישות אליו.
- (2) במסגרת היתר בניה רשאית ו. מקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפסל הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסך אחוזי הבניה לא יעלה על ס"ה אחוזי הבניה המותר.
- (3) מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5מ' מעל הגובה המקסימאלי.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

- א. היתר הבניה בשטח התכנית יינתנו על סמך תשריט חלוקה הערוכה ע"י מודד מוסמך והמבוססת על תכנית זו המאושרת ע"י הוועדה המקומית .
- ב. יותר איחוד של שנים או יותר מגרשים צמודים באישור הוועדה המקומית .
- ג. תותר חלוקת משנה של מגרשים באישור הוועדה המקומית כפוף לגודל מגרש מינימאלי שהקבע בטבלת הזכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי עם אושרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22