

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1184381

שינוי בהוראות התכנית - שפרעם



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/01/2024

להפקיד את התכנית

07/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005283776/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בשפרעם, שכונת עין עאפיה גוש 10279, חלקה 13, מגרש 50 בשטח 763 מ"ר.

התכנית נערכה על בסיס תשריט חלוקה מאושר מס' ח-29/15.

מטרת התכנית הינה שינוי בהוראות התכנית לצורך הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מס' קומות, הגדלת גובה מבנה מרבי והגדלת תכסית קרקע.

התוכנית מציעה:

הגדלת אחוזי בניה ל- 155% - שטח עיקרי 75%, ושטחי שרות 80% (מתוכם 35% לשימוש חניה תת קרקעית), סה"כ 3 קומות, מעל קומת חניה תת-קרקעית במבנה המזרחי, שלוש קומות במבנה המערבי ושטחי שרות אחרים.

במצב המאושר סה"כ 120% בניה במגורים א'.



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 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי בהוראות התכנית - שפרעם

261-1184381

מספר התכנית

0.763 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 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
קואורדינאטה X	217823
קואורדינאטה Y	745946

1.5.2 תיאור מקום

שפרעם, שכונת עין עאפיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה

עין עאפיה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10279	מוסדר	חלק		13

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
10/07/2003		3429	5205	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>12041 ג/</u>
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -261 0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>261-0345462</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנאן מהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנאן מהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי.	13: 22 13/02/2024	עדנאן מהנא	13/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר.	12: 05 29/07/2023	עדנאן מהנא	19/02/2023	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



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	אמין עבאס (1)			שפרעם			052-2878441		kayed@gmail.com
	פרטי	מוחמד עבאס (1)			שפרעם			052-2878441		kayed@gmail.com
	פרטי	עודדי עבאס (1)			שפרעם			052-2878441		kayed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת עין עאפי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמין עבאס			שפרעם	(1)		052-2878441		kayed@gmail.com
פרטי	מוחמד עבאס			שפרעם	(1)		052-2878441		kayed@gmail.com
פרטי	עודדי עבאס			שפרעם	(1)		052-2878441		kayed@gmail.com

(1) כתובת: שכונת עין עאפי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנאן מהנא		משרד הנדסה אזרחית ואדריכלות	שפרעם	אלעין		0775355130		madnan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(1)				ih_123@zaha.com

(1) כתובת: ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי בהוראות ובזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. קביעת קוי הבניין במגרש.
4. הגדלת מס' יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

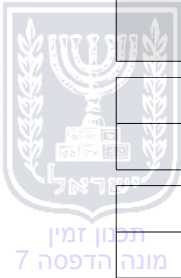
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	50
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	763	100
סה"כ	763	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	762.9	100
סה"כ	762.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	3	13.65	5	50	155	(2) 35		(1) 45	75	763	50	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת העמודים הסגורה תשמש לשטחי שירות בלבד..
- (2) קומת המרתף תשמש לחניה ושטחי שרות אחרים.
- (3) בהתאם לתשריט, במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבניין יהיו 3 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**תשתיות**

מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז וניהול מי נגר עילי :

תשאר תכסית לא בנויה לצורך חלחול והעשרת מי תהום, שטח זה יהיה מגונן וניתן להשתמש בו בחומרים נקבוביים כגון אבן משתלבת.

ביוב :

הביוב יחובר למערכת הביוב של הרשת העירונית.

6.3**ניהול מי נגר**

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוזיים וחדירים .

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

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

