

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1103712

שינוי ייעוד וקביעת הוראות וזכויות בנייה במגרש- 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 :

04/12/2023

להפקיד את התכנית

20/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005234274/310>

דברי הסבר לתכנית

רקע:- מטרת תכנית זו הינה שינוי ייעוד מאזור מגורים למגורים מעורב עם מסחר, ושינוי/וקביעת הוראות זכויות הבניה במגרש. גבולות המגרש (תא שטח 10) מתבססות על תשריט חלוקה מספר ח-14/07 מאושר ע"י הוועדה המקומית. המגרש ממוקם על דרך אל-מנאג'יר דרך הכניסה הצפונית של שפרעם מערבית למגרש הכדור רגל העירוני.

על שטח התכנית חלות התכניות הבאות :- תכנית ג/10567 והתכנית הכוללת של שפרעם מספר 261-0345462. המצב המאושר :- מגורים ג, שטח מגרש מינימאלי 400 מ"ר עם אחוזי בניה כוללים של 200% מתוכם 176% עיקרי, ושטחי שירות 24%, תכסית של 50% ב 4 קומות, 4 יח"ד למגרש ובצפיפות של 8 יח"ד לדונם ולעניינו 6 יח"ד למגרש בשטח של 794 מ"ר.

המצב המוצע :-

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה ל- 330% כוללים, 220% עיקרי מתוכם 38% מסחר. ו-110% שטחי שירות מתוכם 80% מרתף חניה תת קרקעי, ו 6% נלווים למסחר, ב 5 קומות 6 יח"ד. ולהלן מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה.

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר
2. ההגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה.
3. שינוי בתכסית קרקע.
4. קביעת הוראות זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד וקביעת הוראות וזכויות בנייה במגרש-שפרעם

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

261-1103712

מספר התכנית

0.791 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם 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

215493 קואורדינאטה X

746947 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלחליל מערבית למגרש הכדור רגל עירוני

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
		כאבול	שפרעם

שכונה שכונת אלחליל מערבית למגרש הכדור רגל עירוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		53

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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>10567 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	5114	57		19/09/2002
<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



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: 30 03/10/2022	אסעד ג'רייס	30/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	פואד אסטפאן (1)		ל"ר	שפרעם	אלמכתב- העיר העתיקה		050-3679933	04-9867153	edwarde88@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חארת אלמכתב ת.ד. 1256 שפרעם 2020.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פואד אסטפאן		ל"ר	שפרעם	אלמכתב- העיר העתיקה) (1		050-3679933	04-9867153	edwarde88@gmail.com

(1) כתובת: חארת אלמכתב ת.ד. 1256 שפרעם 2020.

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 גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	כלים גירייס	29741		שפרעם	שפרעם (2)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@gmail.com
מהנדסת תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	אעבלין (3)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gmail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	וליד סליבא	8093932		שפרעם	שפרעם (2)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(3) כתובת: כפר אעבלין מיקוד 30012.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 ייעוד ממגורים למגורים ומסחר, הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר
2. ההגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה.
3. שינוי בתכנית קרקע.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	10

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	794	100
סה"כ	794	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	791.42	100
סה"כ	791.42	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר/תעסוקה בקומת הכניסה וחניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5 (8)	3 (7)	3 (7)	3 (7)	1 (6)	5 (1)	23.5	6 (5)	50 (4)	80 (3)		30 (2)	220 (1)	794	10	מגורים ומסחר

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 הקרקע תשמש למסחר/תעסוקה, ומעליה 4 קומות למגורים עבור 6 יח"ד.
- (2) מתוכם 6% נלווים למסחר.
- (3) קומת חניה תת קרקעית בהיקף של לפחות 75% משטח המגרש.
- (4) 80% לחניון תת קרקעי.
- (5) ב 4 קומות מעל קומת הקרקע.
- (6) תשמש לחניון תת קרקעי בשטח של לפחות 75% משטח המגרש.
- (7) עד אפס למרתף חניה תת קרקעי.
- (8) עד אפס למרתף חניה תת קרקעי, 5 לקומות קרקע, 3 לקומות עליונות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו הגשת נספח תנועה וחניה הערוך ע"י מהנדס תחבורה. במסגרת הנספח, הכניסה לקומת החניה תתוכנן בקצה הרחוק מהצומת וכמו כן לא תאושרנה חניות עם נגישות ישירה מהדרכים אל החניה.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
 ניקוז :- הבקשה להיתר הבניה, תכלול פתרונות לניקוז וטיפול במי נגר עילי. הפתרונות יינתנו ע"י מהנדס ניקוז.
 ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.
 אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.3**תשריט חלוקה**

חלוקה :-גבולות המגרש נקבעו בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מספר ח- 14/07.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

לא תאושר בקשה להיתר בניה שלא תכלול קומת חניה תת קרקעית בהיקף של לפחות 75% מהמגרש, כמו כן העברת שטחי בניה מתחת לקרקע למעל הקרקע, תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

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

זמן משוער למימוש התוכנית 15 שנה מיום אישורה