

e7n  
9.2.9003

2-4698

1/2/2003

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12606  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.  
 סמ"כ"ל לתכנון - יו"ר הועדה המחוזית

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/12606 - הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות במגרשים 46,47 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7025 ותכנית ג/10789 - שפרעם.

מקום התוכנית:

עיר -- שפרעם  
שכונה -- דהר אלכניס  
רחוב -- 135/15

הודעה על אישור תכנית נוס. 12606  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5167  
 מיום 18.3.03

נ.צ. מרכזי	מזרח:	167125	צפון:	244730
מספר גוש**	חלקות	10286	מגרשים	46,47
		27		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.279 דונם (לפי מדידה אנליטית)  
מס' יחידות דיוור - 20

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע: אדמון ארמלי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9865844  
 מוראד ארמלי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - פלפון: 058233133  
 לינא ארמלי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9865844

זים התוכנית: מוראד ארמלי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9865844

מגיש התוכנית: מוראד ארמלי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9865844

עורך התוכנית: כרים נעום, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מס' 718, שפרעם, טלפון: 9862679

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 7025/ג המאושרת ותוכנית מס' 10789/ג המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
1/12/2000	עדכון 1 -
12/1/2002	עדכון 2
15/04/02	עדכון 3
1/2/2003	

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- 1.9.1 גבול התוכנית ..... קו כחול עבה רציף  
1.9.2 גבול גוש רשום ..... קו שחור עבה מתומן לסירוגין  
1.9.3 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך 2 עיגולים ירוק  
1.9.4 גבול מגרש ומספרו ..... קו דק ירוק מקוטע עם מספר בתוך עיגול בירוק  
1.9.5 איזור מגורים א' ..... שטח צבוע בכתום  
1.9.6 דרך קיימת \ מאושרת ..... שטח צבוע בחום  
1.9.7 דרך מוצעת \ הרחבה ..... שטח צבוע באדום  
1.9.8 דרך להולכי רגל ..... פסים באדום וירוק לסירוגין  
1.9.9 מבנה קיים ..... צורה הנדסית בלבן  
1.9.10 מספר דרך ..... ספרה שחורה ברבע העליון של העגול  
1.9.11 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול  
1.9.12 רוחב הדרך ..... ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול  
1.9.13 מספר גוש ..... מספר מחמש ספרות בצבע לבן ומתחתיו קו רציף לבן  
1.9.14 מספר חלקה ..... מספר בתוך שני עיגולים בצבע ירוק  
1.9.15 מספר מגרש ..... מספר בתוך עיגול אחד בצבע ירוק

**1.9 טבלת שטחים:**

מזב קיים		מזב קרקע		ייעוד קרקע
השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	
1.279	100.00%	1.059	82.8%	איזור מגורים א'
_____	_____	0.120	9.40%	דרך מוצעת
_____	_____	0.100	7.80%	דרך להולכי רגל
1.279	100.00%	1.279	100.00%	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי אחוזי בניה הקבוע בתוכנית והגדלת מספר קומות הבניה משלוש קומות לחמש קומות , בגוש מס' 10286 , חלקה 27, מגרשים 46,47 . שינוי מחגורים א' לדרך להולכי רגל דרך מוצת .

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה לגבי מספר קומות בניה מותרים משלוש קומות מאושרות לחמש קומות והגדלת אחוזי הבניה .

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א'	$1800 = 170\% * 1059$ מ"ר	20 יח"ד

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, לפי איזורים מופעים בקו כחול של התכנית ( איזור מיגורים "א", דרך , שביל להולכי רגל ) .

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/ 10789 המופקדת – שפרעם.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת מס' ג/ 10789 המופקדת למעט אחוזי בניה ע"י הגבלת מספר קומות בניה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' יחיד טח"כ לזו"מ	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	200% טח"כ	לכסוי המקרקע (תכסית) - 40%	שטחי שרת 30%	שטחים עיקריים 170%	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה ** 200%	קווי בניין				גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	ס' האזור יימושים קריים
										קדמי	אחורי	צדדי	מזרחי		
20	10-46 מגרש יחיד 10-47 מגרש יחיד מח' יחיד	במטרים 17.5 מ'	5	200%	40%	30%	170%	----- הכניסה	200% הכניסה **	3.00 מ'	3.00 מ'	3.00 מ'	6.50 מ'	450	מגורים איזור בניה אי

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

**2. ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

**הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. אשפה :**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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.

**ג. - הוראות כלליות****1. הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**2. תנאים לביצוע התוכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**3. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**4. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**5. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

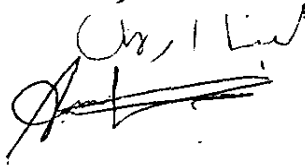
**6. כיבוי-אש:**

קבלת-התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**פרק 4 - חתימות**



**בעל הקרקע:**



**יזם התוכנית:**



**מגיש התוכנית:**

**כריס סאמי נעום**  
מהנדס ומקדד מוסמך  
שפרעם מ.ו. 718  
טל. 04/9868516-9862679

**עורך התוכנית:**