

234
24.01.05.

תאריך 10/04/2003

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפר-עם
שם ישוב: שפר-עם.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

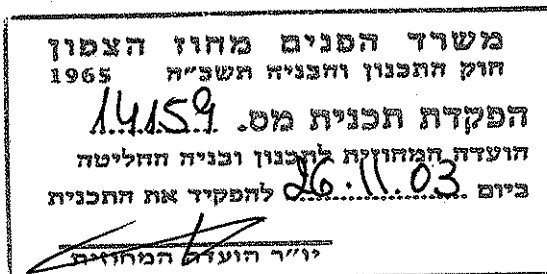
1.1 שם התוכנית:

תכנית **14159/ג** "שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר, שינוי קווי בניין הקבועים בתוכנית, הזזת תוואי דרך, קביעת הוראות חלוקה למגרשים, קביעת הוראות בניה לאזור מגורים ומסחר." שינוי תוכנית ג/ 10664 שפרעם.
מטרה עיקרית ומקום:
שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר, שינוי קווי בניין, הזזת תוואי דרך, קביעת הוראות חלוקה למגרשים, קביעת הוראות בניה לאזור מגורים ומסחר. שינוי תוכנית ג/ 10664 שפרעם.

1.2 מקום התוכנית:

שכונה צפונית שפר-עם.

נ.צ. מרכזי			מזרח: 216900	צפון: 746060
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
10274	26,27	33		



1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הנו 24.904 דונם מדוד גראפית.

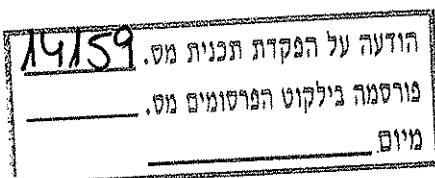
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חטיב סובחי ת.ז. 021101852 ואחרים
שפר-עם 20200

יזם התוכנית: חטיב סובחי ת.ז. 021101852
שפר-עם 20200

מגיש התוכנית: חטיב סובחי ת.ז. 021101852
שפר-עם 20200

עורך התוכנית: אסעד ג'רייס מהנדס ומודד מוסמך מס' 662
ת.ד. 285 שפר-עם פקס 9867562 טל 9866677
E.mail:-samirjer@netvision.net.il



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 10664 מאושרת. תוכנית זו תהיה עדיפה על כל תוכנית חלה בשטח, ובמקרה של ניגוד בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:1250 ו 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/04/03	הכנה
03/06/03	עדכון 1
15/06/04	עדכון 2
15/1/05	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1. קו רציף כחול.....גבול התוכנית.
- 2. קו רציף תכלת עם משולשים.....גבול גוש.
- 3. קו רציף ירוק.....גבול מגרש, חלקה.
- 4. צבע כתום.....מגורים א'.
- 5. צבע כתום עם פסים באפור.....מסחר ומגורים.
- 6. צבע חום.....דרך מאושרת.
- 7. צבע אדום.....הרחבת דרך מוצעת.
- 8. פסים ירוק וחום לסירוגין.....דרך משולבת מאושרת.
- 9. פסים ירוק ואדום לסירוגין.....הרחבת דרך משולבת מוצעת.
- 10. קוים בצבע אדום באלכסון.....דרך לביטול.
- 11. מספר שלם בצבע שחור באלפסה.....מס' גוש.
- 12. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק.....מס' חלקה.
- 13. מספר שלם בצבע שחור בתוך סוגריים שחור.....מס' מגרש.
- 14. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' דרך.
- 15. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.....קו בניין בחזית קידמי.
- 16. ספרה ברביע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
- 17. צבע מבנה בצהוב.....מבנה להריסה.

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
70.83%	17.639	74.50%	18.554	מגורים א'
2.57%	0.640	0.00%	0.00	מסחר ומגורים
16.60%	4.135	17.45%	4.346	דרך מאושרת
0.94%	0.234	0.00%	0.00	הרחבת דרך
7.71%	1.920	8.05%	2.004	דרך משולבת מאושרת
1.35%	0.336	0.00%	0.00	דרך משולבת מוצעת
100.00%	24.904	100.00%	24.904	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר, שינוי בקווי בניה הקבועים בתוכנית, הזזת תוואי דרך, קביעת הוראות חלוקה למגרשים, קביעת הוראות בניה לאזור מגורים ומסחר. שינוי תוכנית ג/10664 שפר-עם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א) אזור מגורים א'

כל התכליות הן לפי ג/10664 ובנוסף:

- השטח המינימלי למגרש הוא 400 מ"ר.
- סה"כ אחוזי בניה יהיו 120%, כאשר תכסית קרקע 40%, והכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה.
- אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו.

ב) אזור מסחר ומגורים

- סה"כ אחוזי בניה יהיה 270% כאשר תכסית קרקע 50%, והכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה.
- באזור זה תותר בנית בתי מגורים בני 4 קומות כאשר גובה הבניה יהיה 4 קומות ועוד גובה חדר מדרגות ואו חדר מעלית ובמטרים 15 מ' מעל מפלס הכניסה.
- באזור זה תותר הקמת מסחר בקומות קרקע במסגרת אחוזי הבניה הכוללים המותרים באזור ותוך הבטחת כניסה נפרדת לקומות המגורים וחניה על פי התקן.
- תנאי למתן היתר בניה למסחר הוא להוסיף חניה תת קרקעית אשר כן תיכלל באחוזי בניה ובקו בניה אפס עם קווי הרחוב.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א'	$17639 \times 102\% = 17992$ מ"ר	105
מסחר ומגורים/מגורים	$640 \times 132\% = 845$ מ"ר	6
מסחר ומגורים/מסחר	$640 \times 44\% = 282$ מ"ר	
סה"כ	19119 מ"ר	111

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים: תותר בניית בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי ירוק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הכל לפי ג/10664.

אזור מגורים ומסחר: יותרו חניות למסחר ומשרדים בקומות קרקע ומגורים בקומות העליונות.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך משולבת: תשמש למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום וברכב שירות למגרשים, ולמעבר תשתיות ומדרכות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שירות D	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ E	מס' קומות	במטר	
מגורים א	400	3	3	לפי תשריט	120		102%	18%	40%	120	3	12	6
מגורים ומסחר	640	3	3	לפי תשריט	200	70%	176%	24% 70% חניה תת קרקעית *	50%	270%	4 + חניה תת קרקעית	15	6

* תותר בניית חניון תת קרקעי בקו בניה אפס עם קו הרחוב.

3.3 הוראות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (א) מתחמי חלוקה: בתחום התוכנית הוגדרו חמישה מתחמי מגורים כאשר שלושת המתחמים II, III, V מתבססים על תשריטי חלוקה שאושרו ע"י הועדה המקומית.
(ב) תנאי למתן חיתרי בניה למתחמים I ו-IV אישור תשריטי חלוקה ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

יוגש תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

הכל לפי תוכנית ג/10664.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. תנאי למתן חיתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ומריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב. תנאי למתן חיתר באזור מסחר ומגורים יהיה בניה חניה תת קרקעית בפועל.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מבנה להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

10. הוראות הג"א:

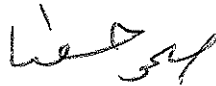
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. ביבוי אש:

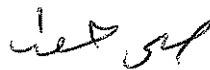
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:



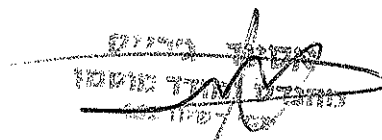
בעלי הקרקע



יוזמי התוכנית:



מגישי התוכנית:



הוועדה לתכנון ובנייה
מחוז תל אביב
מס' תכ. 521/15
תאריך: 10.12.15

עורך התוכנית: