

ע"מ
13.09.04

12/12/04

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. 12649
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.5.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12649-הגדלת % בניה ושינוי קוי בניה במגרש 37/7, וביטול שביל להולכי רגל במגרש 16 37 ובחלקה 36 והקצאת שטח לדרך גישה. שינוי לתכנית מס' ג/7025 ותכנית מס' ג/10789 - שפרעם

הודעה על אישור תכנית מס. 12649
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5343
מיום 14.11.04

מקום התוכנית:

עיר -- שפרעם
שכונה -- דהר אלכניס
רחוב -- 305

נ.צ. מרכזי	מזרח: 166525	צפון: 244960
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרשים
10284 ✓	37,36	37/10, 37/6, 37/7

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית : 0.637 דונם (לפי מדידה אנליטית)
מספר יחידות דיור: 4 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : נעום סאמי, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9868516 - 04

יזם התוכנית : נעום כרים, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9862679 - 04

מגיש התוכנית נעום כרים, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9862679 - 04

עורך התוכנית : כרים נעום, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מס' 718, שפרעם, טלפון: 9862679, 050387379

1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

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 7 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	
12/02/2001	הכנה
26/4/2002	עדכון 1
12/1/2004	עדכון 2

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 תוכנית מתאר בהפקדה..... קו כחול עבה מקוטע
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו ירוק מתומן בשחור לסירוגין
- 1.9.4 גבול חלקה קו ירוק דק עם שני עיגולים בירוק בפינה
- 1.9.5 גבול מגרש קו כחול דק עם עיגול כחול בפינה
- 1.9.6 שביל להולכי רגל פסים באדום וירוק לסירוגין
- 1.9.7 דרך גישה שטח צבוע באדום עם פסים ירוקים
- 1.9.8 איזור מגורים א' שטח צבוע בכתום
- 1.9.9 מבנים להריסה שטח צבוע בצהוב
- 1.9.10 שביל להולכי רגל לביטול שטח צבוע בפסים באדום באלכסון
- 1.9.11 מספר גוש מספר מחמש ספרות בשחור
- 1.9.12 מספר חלקה מספר בתוך עיגול בשחור
- 1.9.13 מספר מגרש מספר בתוך שני עיגולים בשחור
- 1.9.14 מבנה קיים צורה הנדסית מנוקדת בשחור
- 1.9.15 מספר דרך ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 1.9.17 רוחר הדרך ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
מחוזים	השטח בדונם	מחוזים	השטח בדונם	
83.7%	0.533	83.8%	0.534	איזור מגורים א'
16.3%	0.104	-----	-----	דרך גישה
-----	-----	16.2%	0.103	שביל להולכי רגל
100.00%	0.637	100.00%	0.637	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

- שינוי אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין צדדי מערבי הקבוע בתוכנית, בגוש מס' 10284, חלקה 37, מגרשים 37/7 וביטול שביל להולכי רגל במגרש 37/6 וחלקה 36 והקצאת שטח לדרך גישה.
- 2.1.1 הגדלת אחוזי בניה מ-120% ל-140% למגרש 37/7.
- 2.1.2 שינוי קו בניין מערבי במגרש 37/7 מ 3 מ' ל 0.50 מ'.
- 2.1.3 שינוי קו בניין מערבי דרומי הגובל לדרך גישה מס' 37/10 מ 3 מ' ל 0 מ' חה רק לגבי קומה ראשונה, לגבי קומה שניה ושלשית קו הבניין יהיה 3 מ'.
- 2.1.4 שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-450 מ"ד ל-430 מ"ד.
- 2.1.5 הגדלת מספר קומות מ-3 ל-4 קומות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	$1.27 * 430 = 546$	4 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, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

איזור מיגורים לפי תוכנית - ג' 10789

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג' 10789 בהפקדה - שפרעם.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

3.3 דרך גישה-

דרך גישה תשמש מעבר להולכי רגל וגישה למגרשים 37/6, 37/7.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		גובה במטרים ***	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	מעל כניסה למפלס	שטחי שרות	שטחים עקריים	אחורי (מזרח)	קדמי (מערב)	צדדי (דרומי)			צדדי (צפוני)
8	4	14.5	4	140%	50%	140% **	13%	127%	3 מ'	0.50 מ'	3 מ'	3 מ'	430	מגורים איזור בניה א'

** במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר.

*** מותר שפיר המעלית יבלוט יותר מ 2.5 מטר מעל הגובה המקסימלי.

א. - תשתיות:**1. מים:**

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

2. ניקוז:

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 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

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושר 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. 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.

4. היטל השבחה

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

5. חניה:

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

6. 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.

7. מבנה להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנה המסומן להריסה מכוח התוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - חתימות

נעום סאמי, נעום כרים ורים

בעל הקרקע:

נעום סאמי
23338932

שאלון
20362406

כרים סאמי נעום
מהנדס ומודד מוסמך
שפרעם-מ.ר. 718
טל. 04/9868516-9862679
5854446 - ב.א.

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

כרים סאמי נעום
מהנדס ומודד מוסמך
שפרעם-מ.ר. 718
טל. 04/9868516-9862679