

תאריך: 15/03/2005

49.03.05

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי "גבעות אלונים"

### תחום שיפוט מוניציפלי "עירית שפרעם"

תכנית מס' ג/13596

שפרעם

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. ג/13596  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 04.11.05 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/13596  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5487  
 מיום 05-8-17

#### פרק 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורקת מס' ג/13596, שינוי יעוד מאזור מגורים לשטח לתחנת תדלוק, המהווה שינוי לתכנית ג/7025 המאושרת ושינוי לתכנית מס' ג/11383 (מופקדת).

1.2 מקום התוכנית:

בעיר שפרעם בחלק הדרום מערבי של מרכז העיר.

קואורדינטות	מזרח: 165/550	צפון: 240/000
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
10280	-	81, 42, 41, 40

1.3 שטח התוכנית: 6.52 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** לביב עליאן ת"י 020383972, שפרעם שכי מורשאן רח' 420/13  
טל: 04-9865086 פקס: 04-9868943

**זים התוכנית:** לביב עליאן ת"י 020383972, שפרעם שכי מורשאן רח' 420/13  
טל: 04-9865086 פקס: 04-9868943

**מגיש התוכנית:** לביב עליאן ת"י 020383972, שפרעם שכי מורשאן רח' 420/13  
טל: 04-9865086 פקס: 04-9868943

**עורך התוכנית:** סמיר סעד - ארכיטקט ומתכנן ערים מס' רשיון 35141,  
ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066.

**יועץ תחבורה:** חביב חדאד - מהנדס ויועץ תחבורה - חדאד מהנדסים נצרת טל: 04-555769



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג'7025 המאושרת ולתכנית מסי ג'11383 (מופקדת) בכל מקרה של שתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.



**1.6 מסמכי התוכנית:**

- תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים:
- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
  - ב. תשריט בקניימ 1:500 על רקע תכנית מדידה - מסמך מחייב.
  - ג. נספח תחבורה וחנייה - ערוך ע"י מהנדס תחבורה - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

20/3/2002	הכנה
22/05/03	עדכון 1
29/08/03	עדכון 2
5/12/2003	עדכון 3
13/01/04	עדכון 4
23/01/2004	עדכון 5
14/12/2004	עדכון 6
17/02/2005	עדכון 7
28/03/2005	עדכון 8

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה ורצוף	1-9 גבול התכנית
קו שחור משונן	2-9 גבול גוש
קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול	3-9 גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר בתוך עיגול מרוסק	4-9 גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור דק ומספר בתוך ריבוע	5-9 גבול מגרש ומספרו
צבע כתום כהה	6-9 אזור מגורים "ג"
צבע כתום כהה עם קוקו שחור	6-9 אזור איסור בניה למגורים.
צבע אפור כהה מותחם בקו סגול	8-9 שטח לתחנת תדלוק
פסים אלכסוניים באפור בהיר וכהה.	9-9 שטח למסחר ומשרדים
צבע חום	10-9 דרך מאושרת
צבע ורוד אדום	11-9 דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת
קו אדום מרוסק	12-9 קו בניין
ספרה ברבע העליון של המעוין	13-9 מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של המעוין	14-9 קו בניין מינימלי (קדמי)
ספרה ברבע תחתון של המעוין	15-9 רוחב הדרך

## 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע (מתוכנן)		מצב קיים (מאושר)		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
1.07%	0.07	66.25%	4.32	אזור מגורים "ג"
15.50%	1.01	-	-	תחנת תדלוק
49.07%	3.20	-	-	שטח למסחר ומשרדים
33.75%	2.20	33.75%	2.20	דרך קיימת
0.61%	0.04	-	-	דרך מוצעת/הרחבת דרך
100%	6.52	100%	6.52	סה"כ

## פרק 2

### מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

#### 2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח למגורים לשטח לתחנת תדלוק ולשטח למסחר ומשרדים.
- קביעת מרחק מיזערי ממגורים של 36 מ'. (סטייה של 10% ממה שנקבע ב ת/מ/א/18).

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד של חלק מחלקה 42 בגוש 10280 משטח למגורים לשטח לתחנת תדלוק מדרגה "א" ושטח למסחר ומשרדים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

\* שטח כיסוי אי המשאבות כ 300 מ"ר, שטח המשרדים כ 70 מ"ר.

## פרק 3

### הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

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

#### 3.1.1 שטח לתחנת תדלוק :

- שטח המיועד להקמת תחנת תדלוק דרגה "א" ע"פ הדרוג שנקבע ב ת.מ.א. 18,
- מותן לספק בה דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון.
- מותן להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, משרדים ומחסנים לשרות התחנה בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.

**3.1.2. שטח למסחר ומשרדים:**  
שטח המיועד לבניית בניינים למסחר ומשרדים, הבניינים יכולים להכיל חנויות ובתי עסק למיניהם, הקומות העליונות של הבניינים ישמשו למשרדים.

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

**3.1.4. איזור איסור בנייה למגורים:** באיזור זה לא תותר בניה למגורים בכלל.

### **3.3 הוראות נוספות:**

**א. – הוראות ארכיטקטוניות:**  
חזיתות בניין נמשרדים יצופו בציפוי קשיח, קרמיקה או פסיפס, הגגון מעל אי המשאבות יבנה מקונסטרוקציות פלדה עם ציפוי בלוחות פלדה צבועים בצבע מיוחד בתיאום עם אדריכל הוועדה.

#### **ב. - תשתיות:**

##### **1. מים:**

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

##### **2. ניקוז:**

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

##### **3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה 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 /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 האנכיים 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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 3. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, יהיה מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
2. לא יינתנו היתרי בנייה להקמת תחנות תדלוק, מבלי שיישמר המרחק המוערי הקבוע בתמ"א 18 מכל מבנה מגורים קיים בפועל.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה לתוספות לבניינים הקיימים או לבניינים חדשים, אלא לאחר מתן פתרון למקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקנת מקומות חנייה התשנ"ג 1983. תנאי להוצאת היתר לתוספות ובניינים חדשים, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית תנועה וחנייה חדשה, שיתוכנן ע"י מהנדס תחבורה מוסמך.

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. כיבוי אש:

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

### 8. מבנים להריסה:

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

### 3.2 סבלת זכויות והגבלות בנייה :

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


צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי (נמדד מוד' פאולוס)		* אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מניימלי במ"ר	שם האזור (שיימושים) עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסי תקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-	12 מ'	3	100%	40%	20%	80%	0%	100%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	1000 מ"ר	שטח למסחר ומשרדים	
-	7 מ'	2	משורדים בשטח של 70 מ"ר + גגון בשטח של 300 מ"ר											שטח לונת רדליק

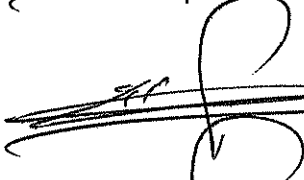
- הערה : לא ניתן היתרי בנייה לתוספות לבניינים הקיימים אלא לאחר מתן פתרון למקומות חנייה בתוך תחום המגרש בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה התשי"ג 1983.

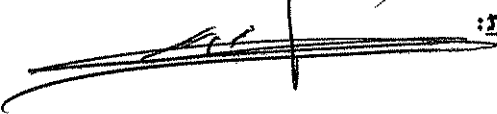
4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שלוש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.2 חתימות

  
בעל הקרקע:

  
יזם התוכנית:

  
מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

