

ע"מ  
14.04.05

תאריך עדכון 19/09/04

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 13777  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.3.05 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13777 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7025 ו-ג/9915 המאושרות ותכנית מפורטת מס' ג/11383 המופקדת העלאת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין הקבועים בתוכנית, שינוי גודל מגרש מינמלי

מקום התוכנית:  
עיר -- שפרעם  
שכונה -- העיר העתיקה

קאורדינטות X: 166375 לבין-166425	קאורדינטות Y: 245400 לבין 245450	מספר גוש**
חלקה 20 (7 ישן)	חלקי חלקות 40 (47 ישן), 42 (43 ישן)	10308
	53 (51 ישן)	10309
	67 (97 ישן)	10310

1.3 שטח התוכנית:  
שטח התוכנית: 1.600 דונם

הודעה על אישור תכנית מס. 13777  
 מורסמה בילקוט המרסומים מס. 5403  
 מיום 8.6.05

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: כרכבי קיסר 2001 בע"מ. - שפרעם 20200 - טלפון 8943059-04  
ואחרים

יזם התוכנית: כרכבי קיסר 2001 בע"מ. - שפרעם 20200 - טלפון 8943059-04.

עורך התוכנית: משרד הנדסה חירי גודאת, רח' גבור גבור שפרעם- טלפון: 98661992-04

**תוכנית נפירות מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 7025/ג + 9915/ג המאושרות ותוכנית מס' 11883/ג המופקדת - שפרעם.  
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
11/10/2002	הכנה
29/01/2003	עדכון 1
09/01/2004	עדכון 2
26/05/2004	עדכון 3
16/06/2004	עדכון 4
20/08/2004	עדכון 5
19/09/2004	עדכון 6

**1.8 הגדרות ומנחים:** 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 מאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע  
1.9.3 גבול גוש רשום ..... קו שחור עבה מתומן לסירוגין  
1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה -חדש ..... קו דק ירוק עם מספר בירוק  
1.9.5 מספר חלקה - ישן ..... מספר בירוק בתוך עיגול  
1.9.6 אזור בניה מחודשת ..... פסים אפור וקטום לסירוגין  
1.9.7 דרך קיימת ושאו מאושר ..... שטח צבוע בחום  
81.9. דרך משולבת ..... פסים ירוק ואדום לסירוגין  
1.9.9 קו בנין ..... קו דק אדום מקוטע  
1.9.10 מספר דרך ..... ספרה שחורה ברבע העליון של העגול  
1.9.11 קו בנין מינמלי ..... מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול  
1.9.12 רוחב הדרך ..... ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול

**1.9 טבלת שטחים:**

מנצב מוצע		מנצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
6.88%	0.110	6.88%	0.110	אזור בניה מחודשת
85.94%	1.375	85.94%	1.375	דרך קיימת
7.18%	0.115	7.18%	0.115	דרך משולבת
100.00%	1.600	100.00%	1.600	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### מטרות התוכנית:

- א) הגדלת אחוזי בניה מ-240% ל-400%.
- ב) הקטנת גודל מגרש מינמלי מ-200 מ"ר ל-110 מ"ר.
- ג) הקטנת קו בנין מ-3 מטר ל-אפס

## 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 בניה מחודשת: השימושים המותרים בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ג/11383.

דרכים משולבות: תשמשנה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.

הוראות בגיה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת מס' ג/11383 המופקדת למעט אחוזי בניה וקווי בניה.

3.2 טבלת אזוריים (המבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובחתימים תשנ"ב 1992) )

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובחתימים תשנ"ב 1992 :

צפיפות / אחוזי יחיד לבנייה ממוצעת	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין				גודל מרבי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	גובה בניה מקסימלי ***	במטרים	פסי קומות	סחי'כ	לכסוי מקרקע (תכסית)	שטחי שוות	שטחים עיקריים	מנתח למפלס והנוסדה	מעל מפלס הבנייה **	קדמי	אחורי	עודד מערבי	עודד מזרחי	גודל מרבי		
3	-15.0	4 קומות	400.00%	100.00%	74.0%	326.00%		400.00%	05R	05R	05R	05R	110	אזור מוריים ארז ומסחי		

\* מותר שפיר המועלית יכלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.  
 \*\* תורת העברת אחוזי בניה ממפלס הבנייה אל מותרת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית

## א. - 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. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מונחת 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'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

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

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן 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 ולשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימות

	<u>מגל הקרקע:</u>
<b>תוקף פטור (2007) בע"מ</b> <b>513104273 ת.מ.</b>	<u>לזם התוכנית:</u>
חורי גודאת מש"ב הנדסה מס' רשמי 19019 שפועם. 04-9861922	<u>מגיש התוכנית:</u>
חורי גודאת מש"ב הנדסה מס' רשמי 19019 שפועם. 04-9861922	<u>עורך התוכנית:</u>