

27 4
1.08.05

תאריך עדכון
28/7/2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

תכנית מס' ג/14194

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/14194 - הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מס, קומות, כסוי קרקע, צפיפות, שני קווי בנין. שינוי תוכנית מתאר מס' ג/10664 בתוקף

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת ב שפרעם

כ.צ מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גש"מ	חלקות	חלקי חלקות
10276		14

1.3 שטח התוכנית:

0.610 דונ"ם

מספר יחידות דיור 6

1.4 בעלי עניין: סאלח האלד שפרעם

בעל הקרקע: סאלח האלד שכמת עין עאפי שפרעם

קוזם התוכנית: סאלח האלד שפרעם

מגיש התוכנית: אחמד טדיק שפרעם רח' גבר גבר 69 טל 04-9501034 04-9501166

עורך התוכנית: אחמד טדיק מהנדס אזרחי מס' רשיון 34216 שפרעם רח' גבר גבר 69

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14194
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 23.3.05 לאשר את התכנית
הד"ר גל
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14194
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5441
 מיום 27-9-05

סמנכ"ל לתכנון

תאריך עדכון
28/7/2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

תכנית מס' ג/14194

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/14194 - הגדלת אחוזי כניה, הגדלת מס, קומות, כסוי קרקע, צפיפות, שנוי קווי בנין. שינוי תוכנית מתאר מס' ג/10664 בתוקף

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת ב שפרעם

מספר גש"י	מזרח:	צפון:	חלקי חלקות
10276			14

1.3 שטח התוכנית:

0.610 דונ"ם

מספר יחידות דיור 6

1.4 בעלי עניין: סאלח חאלד שפרעם

בעל הקרקע: סאלח חאלד שכונת עין עאפי שפרעם

קדם התוכנית: סאלח חאלד שפרעם

מגיש התוכנית: אחמד טדיק שפרעם רח' גבור גבור 69 טל 04-9501034 04-9501166

עורך התוכנית: אחמד טדיק מהנדס אזרחי מס' רשיון 34216 שפרעם רח' גבור גבור 69

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מספר 10664/ג בתוקף.

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 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקי"מ 1:250, 1:2500 מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
13.07.2001	עדכון 1
8.08.2002	עדכון 2
8.10.2002	עדכון 3
17.10.2004	

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

1.9 באור סימני התשריט

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. קו רצוף כחול | גבול תכנית מוצעת |
| 2. קו עבה עם משולשים | גבול גוש |
| 3. קו דק בצבע ירוק | גבול חלקה |
| 4. צבע כהה | אזור מגורים |
| 5. פסים אדום וירוק | דרך משולבת |
| 6. ספרה ברביע העליון של העיגול | מס' דרך |
| 7. ספרה ברביעים צדדים של העיגול | קו בנין קדמי |
| 8. ספרה ברביע תחתון של העיגול | חובב דרך |
| 9. קו אדום מרוסק | קו בנין |

אחוזים	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
77.70%	0.474	מגורים א	77.70%	0.474	מגורים א
22.30%	0.136	דרך מאושרת	22.30%	0.136	דרך מאושרת
100%	0.610	סה"כ	100%	0.610	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מטרת התוכנית:

1. הגדלה אחת בניה מ120% ל200%
2. הגדלת מספר קומות מ4 ל3 קומות
3. הגדלת כסוי מ40% ל50%
4. צפיפות מ3 יחידות דיון ל6
5. הקטנת קווי בניין: במקום 3.0 מ צדדי מערבי 2.09 מ במקום 3.0 מ מצדדי צפוני 2.56 מ במקום 3.0 מ מצדדי דרומי 2.25 מ

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת ניסיונות מגבולות מגרש

במקום 3.0 מדרוך 2.09 מ

במקום 3.0 מ צדדי מערבי 2.09 מ

במקום 3.0 מ צדדי צפוני 2.56 מ

במקום 3.0 מ צדדי דרומי 2.25 מ

במקום 3.0 מ אחורי 2.25 מ + העלאת אחוז בניה

2.2.1 בתנאים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	759=1.60*474	6

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים: לפי תכנית 10664/א בתוקף
דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המימ 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. בלוב:

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 קו חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מי 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 בוויים 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 טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שזיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזיום לפי פטולת הבניה ופיטי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**זריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
שטחים ואחוזי בניה בחוכמניות ובהיתרים חש"ב (1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש (במ"ר)	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)		
			קדמי	אחורי מזרחי	צדדי	מגל מפלס הכנסות**	מגרות למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות (הכנסות)		שטחי שירות (הכנסות)	
			מערבי	מזרחי	צדדי	מגל מפלס הכנסות**	מגרות למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות (הכנסות)	שטחי שירות (הכנסות)		
מגורים	474	0	2.09	2.25	2.56	200		160%	40%	50%	4	6

ר. העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הכניסה אל מוחות למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית



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. רישום:

לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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 כמדרש בתקנות.

9. העתיקות:

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

10. הוראות הנ"א:

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

11. מיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: א"ח הא"פ

יום התוכנית: א"ח הא"פ 3

מגיש התוכנית: א"ח הא"פ 30'

עורך התוכנית: א"ח הא"פ 30'