

פרק 1  
18.02.06.

תאריך עדכון 17/12/05

# מחוז הצפון

## נפה עכו

מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/13935 הגדלת אחוזי בניה, צפיפות מסי' הדירות ומספר הקומות, הקטנת קווי הבנין, שינוי לתוכנית מס' ג/7025, ג/9915 ו- ג/10789 שפרעם.

הודעה על אישור תכנית מס' ג/13935  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5518  
מיום 10.4.06

מקום התוכנית:  
עיר -- שפרעם  
שכונה -- דהר אלכניס

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	166875	צפון:	244500
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש		
10286	27	10		

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' ג/13935  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 25.7.05 לאשר את התכנית  
התע"ל גרזי  
סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית:  
שטח התוכנית: 0.771 דונם

1.4 מס' יח"ד: 10 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ג'רוס כמיליא, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 04/9502211

יזם התוכנית: : ג'רוס כמיליא, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 04/9502211

מגיש התוכנית: ג'רוס כמיליא, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 04/9502211

עורך התוכנית: משרד הנדסה ח'ורי גודאת, רח' גבור גבור שפרעם- טלפון: 04/9861992

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' 7025/ג-1 ו- 9915/ג המאושרות ותוכנית מס' 10789/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.  
ג. נספת חניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.  
כל המסמכים הם תלק בלתי נפרד מתוכנית זו

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/05/2002	הכנה
17/03/2003	עדכון 1
17/02/2004	עדכון 2
07/04/2004	עדכון 3

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 מאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע
- 1.9.3 גבול גוש רשום ..... קו שחור עבה מתומן לסירוגין
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול ירוק
- 1.9.5 גבול מגרש ומספרו ..... קו דק ירוק מקוטע עם מספר בתוך אליפסה ירוקה
- 1.9.6 איזור מגורים א' ..... שטח צבוע בכתום
- 1.9.7 דרך קיימת ומאושרת ..... שטח צבוע בחום
- 1.9.8 קו בנין ..... קו אדום מקוטע
- 1.9.9 מבנה להורסה ..... קו צהוב מקוטע
- 1.9.10 מספר דרך ..... ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 1.9.11 קו הבנין מגבול הדרך ..... מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול
- 1.9.12 רוחב הדרך ..... ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול

**1.9 טבלת שטחים:**

מוצע		מצב		ממצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
74.19%	0.572	74.19%	0.572			איזור מגורים א
25.81%	0.199	25.81%	0.199			דרך קיימת ומאושרת
100.00%	0.771	100.00%	0.771			סה"כ

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

(א) שינוי קווי בנין:

- (1) שינוי בקו בנין צפוני 2.75 מ' במקום 3.0 מ'
- (2) שינוי בקו בנין מזרחי 2.30 מ' במקום 3.0 מ'

(ב) שינוי הוראות בניה הקבוע בתוכנית ע"י הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות, והגדלת אחוז הבניה מ-120% ל-203%.

(ג) הגדלת צפיפות מ-4 ל-10 יח"ד במגרש.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
10 יח"ד	978.12	מגורים א

**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.

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/10789 המופקדת – שפרעם.

**3.1.1 אזור מגורים א':**

בהתאם לתוכנית מס' ג/10789.

**3.1.2 דרכים:**

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

**3.2 טבלת אזורים והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתירס תשנ"ב 1992)**

**3.2 טבלת זמיות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתשריטת תשנ"ב 1992:**

מספר / ציפוף / מס' יחיד למגרש מיועדי	גובה בניה מקסימלי ***		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיף)	שטח שירות	שטחים עיקריים	שטח למגורים	מנהל הכניסה	מנהל הכניסה	מנהל הכניסה	מנהל הכניסה	מנהל הכניסה			
10	18.0	5 קומות	203.00%	41.0%	32.0%	171.0%	-----	203.00%	5 מ"ר	2.75 מ"ר	3 מ"ר	2.30 מ"ר	572	אזור מגורים	א

\*\*\* מותר שפיר המועלית יבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

**3.3 הוראות נוספות:****א. - תשתיות:****1. מיס:**

אספקת מיס 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 מקומית 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 עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות1. 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 תשמ"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.


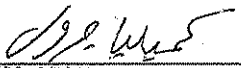

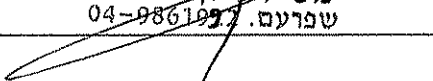
6. כיבוי אש:

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

7. מבנים להריסת:

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

פרק 4 - חתימות

	<u>בעל הקרקע:</u>
 חזרי גודאט משרד הנדסה מס' רשיון 19019 שפרעם. 04-9861992	<u>יזם התוכנית:</u>
 חזרי גודאט משרד הנדסה מס' רשיון 19019 שפרעם. 04-9861992	<u>מגיש התוכנית:</u>
	<u>עורך התוכנית:</u>