

מ 3 ב
12.03.06

הודעה על אישור תוכנית מס' 13485
מחשבה בילקוט המיסומים מס' 5518
מס' 10.4.06

תאריך 10/03/03

אשרור תוכנית מס' 13485
תחם החכנון והכנייה תשכ"ה 1345
אשרור תוכנית מס' 13485
תועדה המחוזית לתכנון ולניהול תלמידי
ביום 1.11.03 לאשר את התוכנית

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפר-עם
שם ישוב: שפר-עם.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית ג/13485:
"שינוי מערכת דרכים, שינוי תוכנית ג/10567.
מטרה עיקרית ומקום:

התווית דרכים חדשות, ביטול ואו שינוי בתוואי דרכים מאושרות, שינוי יעוד משטח בנייני ציבור לדרך, מדרך למגורים, וממגורים אי למגורים ג', קביעת שטח מגרש מינימום, קביעת זכויות בניה, הקטנת קווי בניין הקבועים בתוכנית.

1.2 מקום התוכנית:

שכונה מערבית שפר-עם.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 214750	צפון: 746175
מספר גוש	הלקות	חלקי חלקות	
10262	27, 26, 20	35, 28, 25, 24, 22, 21	
10294		30, 29, 28	
10296		1, 2, 6	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הנו 59,948 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: טלאל ארמלי
ט. 049865671 שפר-עם 20200
ט. 049865939 שפר-עם 20200
ט. 049866539 שפר-עם 20200
פרטיים לפי נסח רישום

יזם התוכנית:

טלאל ארמלי
ט. 049865671 שפר-עם 20200
ט. 049865939 שפר-עם 20200
ט. 049869043 שפר-עם 20200
ט. 049866539 שפר-עם 20200
ט. 049866539 שפר-עם 20200

מגיש התוכנית:

טלאל ארמלי
ט. 049865671 שפר-עם 20200
ט. 049865939 שפר-עם 20200
ט. 049869043 שפר-עם 20200
ט. 049866539 שפר-עם 20200
ט. 049866539 שפר-עם 20200

עורך התוכנית:

אסעד גירייס מהנדס ומודד מוסמך מס' רשיון 662
טל 9866677, 0522361878, פקס 9867562
E. mail: -Samirjer@netvision.net.il
ת.ד. 285 שפר-עם 20200

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10567 מאושרת. ועם אשור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח ובמקרה של ניגוד תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/08/02	הכנה
15/03/03	עדכון 1
15/01/05	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1. קו רציף כחול.....גבול התוכנית
- 2. קו מרוסק כחול.....גבול תוכנית מתאר , מפורטת מאושרות .
- 3. קו רציף שחור עם משולשיםגבול גוש.
- 4. קו רציף ירוק.....גבול מגרש / חלקה.
- 5. צבע כתום.....מגורים א'.
- 6. צבע צהוב.....מגורים ג'.
- 7. צבע חום בהיר.....דרך מאושרת .
- 8. צבע אדום.....דרך או הרחבת דרך מוצעת.
- 9. פסים בירוק בהיר וירוק כההדרך להלכי רגל.
- 10. פסים בירוק וחום בהיר.....דרך גישה משולבת מאושרת
- 11. צבע חום מותחם חום כההשטח מבנה ציבור
- 12. צבע ירוק.....שטח ציבורי פתוח. ש.צ.פ.
- 13. קוים אלכסוניים באדוםדרך מבוטלת.
- 14. פסים בירוק ואדוםדרך גישה משולבת מוצעת.
- 15. מספר שלם בצבע שחור באליפסהמס' גוש .
- 16. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוקמס' חלקה .
- 17. מספר בתוך סוגריים מרובעים בצבע שחורמס' מגרש
- 18. ספרה ברביע העליון של העיגולמס' דרך.
- 19. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגולקו בניין בחזית קדמי.
- 20. ספרה ברביע התחתון של העיגולרוחב הדרך .
- 21. מבנה /גדר בצבע צהובמבנה להריסה.
- 22. קו עבה נקודה בתכלתגבול מתחם.
- 23. מספר בלטיניתמס' מתחם.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
32.75%	19.631	מגורים א'	39.22%	23.513	מגורים א'
34.76%	20.835	מגורים ג'	25.67%	15.386	מגורים ג'
2.95%	1.770	מבנה ציבור	3.09%	1.851	מבנה ציבור
1.51%	0.904	דרך להלכי רגל	4.00%	2.400	דרך להלכי רגל
0.33%	0.197	דרך גישה משולבת מאושרת	3.96%	2.374	דרך גישה משולבת מאושרת
18.21%	10.917	דרך מאושרת	23.41%	14.032	דרך מאושרת
0.00%	0.000	ש.צ.פ	0.65%	0.392	ש.צ.פ
9.49%	5.694	דרך מוצעת או הרחבת דרך	0.00%	0.00	דרך מוצעת או הרחבת דרך
100.00%	59.948	ס"ה	100.00%	59.948	ס"ה

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. ביצוע שינוי במערכת הדרכים.
- ב. הקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א' מ 450 מ"ר ל 400 מ"ר.
- ג. קביעת שינויים ביעוד שטחים ממגורים א' למגורים ג', ומשטח למבנה ציבור לדרך, ומדרך למגורים.
- ד. קביעת הוראות וחכיות בניה.

1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א	19631 X 102% = 20024 מ"ר	117
מגורים ג	20835 X 176% = 36669 מ"ר	167
מבני ציבור	1770 X 120% = 2124 מ"ר	---
ס"ה		284

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- (א) כללי: לא ייתן 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.
- (ב) אזור מגורים א': הכל לפי ג/10567. ובנוסף יהיה ניתן לבנות גשר מהדרך למפלס קומת הכניסה שימש גישה להלכי רגל וחנית רכב.
- (ג) אזור מגורים ג': הכל לפי ג/10567. ובנוסף יהיה ניתן לבנות גשר מהדרך למפלס קומת הכניסה שימש גישה להלכי רגל וחנית רכב.
- (ד) שטח למבנה ציבור: באזור זה יותרו בנייני ציבור, מגרשי משחקים, חניוני רכב, ושאר השימושים המותרים האפשריים ע"פ הגדרת המושגים "בניין ציבורי ומוסד ציבור מסחרי" הכל בנייני ציבור כהגדרתם בחוק, הכל לפי ג/10567. ובנוסף יהיה ניתן לבנות גשר מהדרך למפלס קומת הכניסה שימש גישה להלכי רגל וחנית רכב.
- (ה) דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- (ו) דרך משולבת: תשמש למעבר הלכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום וברכב שירות למגרשים, ולמעבר תשתיות ומדרכות. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני הדרך.
- (ז) דרך להלכי רגל: תשמש להלכי רגל ולמעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד / מגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי***		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטר	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה *B	מעל מפלס הכניסה *A	קדמי	אחורי	צדדי			
6	3	12	3	120%	40%	18%	102%		120%	3 או לפי תשריט	3	**	3	400	מגורים (א)
8	4	15	4	200%	50%	24%	176%		200%	3 או לפי תשריט	3	**	3	400	מגורים (ג)
---	---	12	3	150%	50%	30%	120%		150%	3 או לפי תשריט	3		3	500	מבנה ציבור

- * תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- ** או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים. ומצד אחד בלבד או על פי תוכנית בנוי המשותפת למספר יותר משני מגרשים.
- *** מותר שפיר המעלית יבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

3.3 הוראות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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 קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תלים 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 החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

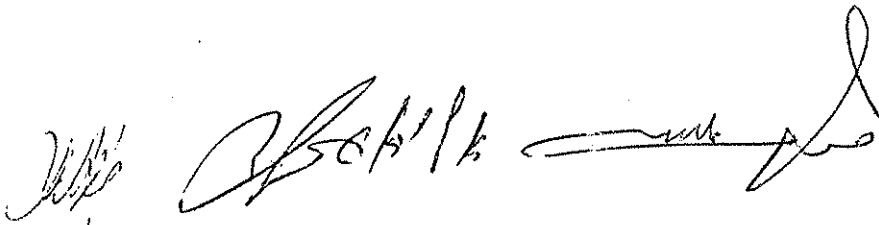
ג. הוראות כלליות:

1. **חלוקה:**
א) בתחום התוכנית הוגדרו שישה מתחמים לבניה (I, II, III, IV, V, VI). תנאי למתן היתרי בניה למתחמים הנ"ל אישור תשריטי חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תוכנית זו.
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. **רישום:**
יוגש תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:**
א) תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב) יינתן היתר בניה להקמת בניין ואו לסלילת דרך ללא הפעלת סעיף 121-122 לחוק התכנון והבניה בדבר איחוד וחלוקה.
5. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **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.
7. **עתיקות:**
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29-א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. **מבנה להריסה:**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
9. **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. **מבנים קיימים:**
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתהום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

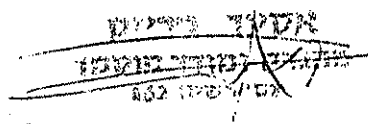
פרק 4 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

 בעלי הקרקע

 יוזמי התוכנית:

 מגישי התוכנית:

 עורך התוכנית:
תאריך: 15/11/01