

פ3 נ
9.04.06

תאריך 05/06/02

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

הודעה על אישור תכנית מס' 13360
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5542
מיום 19-6-06

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית ג / 13360 – הגדלת % בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות, הקטנת קווי בניה .
שינוי תוכניות ג/1820, ג/7025, ג/9915 מאושרות ו-ג/11383 מופקדת.

מטרה עיקרית ומקום:

הגדלת אחוזי בניה, תכסית, ומס' קומות, הקטנת קווי בניה, הסדרת מקומות חניה.

1.2 מקום התוכנית:

מרכז מסחרי שפר-עם.

מס' יח"ד 12

נ.צ. מרכזי	מזרח: 216400	צפון: 745300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10307 (חדש)	43,39	42
10307 (ישן)		21

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הנו 1.004 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: לביב גירייס
ת.ז 02103994
כפר-בענה.

יזם התוכנית: לביב גירייס
ת.ז 02103994
כפר-בענה.

מגיש התוכנית: לביב גירייס
ת.ז 02103994
כפר-בענה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13360/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.2.06 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

עורך התוכנית: אסעד גירייס מהנדס ומודד מוסמך מס' 662
ת.ד. 285 שפר-עם פקס 9367562 טל 9866677
Email:samirjer@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/7025 ו- ג/9915 המאושרות .

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1820 מאושרת ו-ג/11383 מופקדת . תוכנית זו תהיה עדיפה על כל תוכנית אחרת החלה בשטח , ובמקרה של ניגוד ו/או סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ג. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב, אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05/06/02	הכנה
20/07/03	עדכון 1
20/05/05	עדכון 2
31/03/06	עדכון 3

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 רציף שחור עם משולשיםגבול גוש.
3. קו רציף ירוק.....גבול מגרש , חלקה.
4. פסים בצבע כתום ואפורמסחר ומגורים .
5. צבע אדום דרך מוצעת .
6. צבע חום דרך מאושרת .
7. מספר שלם בצבע שחור באלפיסהמס' גוש .
8. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק מס' חלקה .
9. מספר שלם בצבע שחור בתוך ריבוע שחור.....מס' מגרש
10. ספרה ברביע העליון של העיגולמס' דרך.
11. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגולקו בניין בחזית קדמי.
12. ספרה ברביע התחתון של העיגולרוחב הדרך .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
60.46%	0.607	מסחר ומגורים	74.40%	0.747	מסחר ומגורים
13.94%	0.140	דרך מוצעת	0.00%	0.000	דרך מוצעת
25.60%	0.257	דרך קיימת ומאושרת	25.60%	0.257	דרך קיימת ומאושרת
100.00%	1.004	סה"כ	100.00%	1.004	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א) הגדלת אחוזי בניה מ 250 % ל 420 % כאשר 70 % משמשים לחניון תת קרקעי.
 ב) הגדלת תכסית קרקע מ 50 % ל 70 %.
 ג) הגדלת מסי קומות מ 5 קומות ל 6 קומות כאשר קומת המרתף תשמש חניון תת קרקעי.
 ד) הקטנת קווי בניין מ 3.00 מ' ל 2.70 מ' אחורי (מערבלי) ומ 3.00 מ' ל 0 מ' צדדי (צפוני).
 קו בניין קדמי (מזרחי) לבניין קיים יהיה לפי ג/9915 מאושרת.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	240X607 = 1456.8 מ"ר	12
תעשייה	-----	-----
מסחר ומשרדים	51 X607 = 309.57 מ"ר	-----

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מסחר ומגורים: תותר בניית בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים, מסעדות וכל השימושים והתכליות המותרים לאזור מסחר ומגורים לפי ג/9915.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי 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.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטר	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה* A	קדמי	אחורי	צדדי		
12		6	20	420%	70%	59% 70%+ חניון תת ק.	291%	70% חניון תת קרקע.	350%	לפי סעיף 2.1 ד'		דרומי: 3 צפוני לפי 2.1 סעיף ד'	607	מסחר ומגורים

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ו/או 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 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

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:

יש להגיש תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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) לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא בניה בפועל חניון תת קרקעי לפי התכנון המאושר על ידי משרד התחבורה.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תחיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

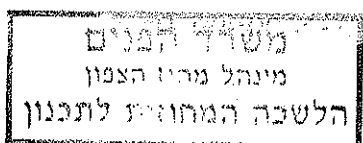
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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



פרק 4 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

בעלי הקרקע



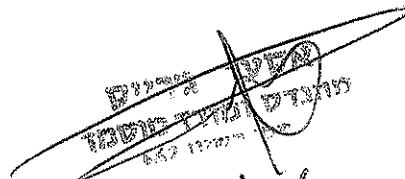
יוזמי התוכנית:



מגישי התוכנית:



עורך התוכנית:



6/4/06