

ר 3 ב

תאריך: 10/1/05

הודעה על אישור תכנית מס' 08/05/מק/גא  
 פורטמה בילקוט פרסימים מס' 5564  
 מיזם 4602 פב / 3.8.06

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 מס' גא/מק/08/05 "תעשייה בשפר-עם" אחוד וחלוקה, הקטנת קווי בניה. שינוי תוכנית ג/בת/97.

**מטרה עיקרית ומקום:**

אחוד וחלוקה, הקטנת קווי בניה הקבועים בתוכנית.

**1.2 מקום התוכנית:**

כניסה מזרחית שפר-עם.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 218680	צפון: 743940
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
10323		13	

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית הנו 4.960 דונם. (מחושב גראפית)

**1.4 בעלי עניין:**

חשק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה וגבעות אלונים  
 אישור תכנית מס' 08/05/מק/גא  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את  
 התכנית ביום 21.12.05

סלאם חאמד  
 י"ר הוועדה

הרצל גדי  
 ממנכ"ל לתכנון

**בעל הקרקע:** עלי קדמאני ת.ז. 20959706  
 ת.ד. שפר-עם 20200

**יזם התוכנית:** בטון קדמאני בע"מ  
 ת.ד. שפר-עם 20200

**מגיש התוכנית:** בטון קדמאני  
 ת.ד. שפר-עם 20200

אסעד גירייס -1  
 מהנדס ומוודד מוסמך מס' רשיון 662  
 טל 9866677 פקס 9867562  
 ת.ד. שפר-עם 20200

**עורכי התוכנית:** סאמי אברהים  
 מהנדס אזרחי מס' רשיון 12931  
 ת.ד. 2692 נצרת 16126  
 טל: 0506994827

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטת מקומיות: מהווה שינוי לתוכנית מסי' ג/ בת/ 97 מאושרת. ועם אישורה תהיה עדיפה על כל תוכנית

אחרת החלה על האיזור

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה בקני"מ 1: 250 מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/01/05	הכנה
30/06/05	עדכון 1
24/04/06	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 מאושרת/מופקדת.
3. קו רציף שחור עם משולשים.....גבול גוש.
4. קו רציף ירוק.....גבול חלקה.
5. קו מרוסק בצבע אדום.....קו בניין.
6. צבע סגול.....תעשייה.
7. פסים בירוק ולבן.....שטח חקלאי.
8. צבע חום.....דרך מאושרת.
9. צבע ירוק תחום בקו ירוק כהה.....שטח פרטי פתוח. ש.פ.פ.
10. מבנה בצהוב.....מבנה להריסה.
11. מספר שלם בצבע שחור באליפסה.....מסי גוש.
12. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק.....מסי חלקה.
13. מספר בתוך סוגריים מרובעים בצבע שחור.....מסי מגרש.
14. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מסי דרך.
15. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.....קו בניין בחזית קדמי.
16. ספרה ברביע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
93.55%	4.640	תעשייה	93.55%	4.640	תעשייה
6.45%	0.320	ש.פ.פ.	6.45%	0.320	ש.פ.פ.
100.00%	4.960	ס"ה	100.00%	4.960	ס"ה

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

**2.1 מטרות התוכנית:**

- א. אחוד וחלוקה מחדש .
- ב. שינוי בקווי בניין הקבועים בתוכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

(א) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי קרקע והקטנת קווי בניין.

**1. נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
תעשייה	$4960 \times 100\% = 4960$ מ"ר	

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

- (א) כללי: לא יינתן 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 הבניין .
- (ב) אזור תעשייה: מיועד ליצור, אחסנה ושיווק של מוצרי בניה , עץ, מתכת ודומיהם . למוסכים ושירותי רכב . מסחר של מוצרי מפעל האזור ושירותים עסקיים.
- (ג) שטח פרטי פתוח: מיועד לנטיעה וגינון , מעבר לרכב ולהלכי רגל.
- (ד) 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' שהייכ 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		
				<b>הכל לפי ג/בת/ 97</b>						לפי תשריט	0	0	4960	תעשייה

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וליהפך 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:

תוכניות נקודתיות

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 קווי 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 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.

#### 6. בנינים קיימים:

בניינים הקיימים בתחום תוכנית זו ולפני אישורה עם קווי בנין הקטנים מהמותר יאושרו כפי שהם קיימים. והתוספת למבנים אלו יהיו לפי קנטור המבנה הקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. בניה חדשה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה לפי תוכנית זו.

#### 7. מבנים להריסה:

לא יינתן היתר בניה לבניין או לסלילת דרך לפני הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"פ הוראות תוכנית זו.

#### ג. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה:

1.1 היתרי הבניה בשטח התוכנית יינתנו על סמך תוכנית חלוקה הערוכה ע"י מודד מוסמך והמבוססת על תוכנית זו ומאושרת ע"י הוועדה המקומית.

1.2 יותר איחוד וחלוקה מחדש ובכל צורה בתנאי לשמור על שטח מגרש מינימלי ועל הנסיגות, הכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות.

##### 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:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

##### 4. 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.

**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 תשמ"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:**

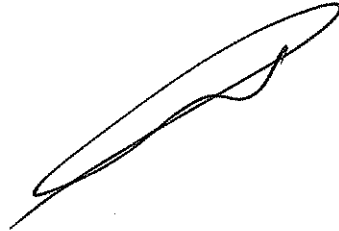
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**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:

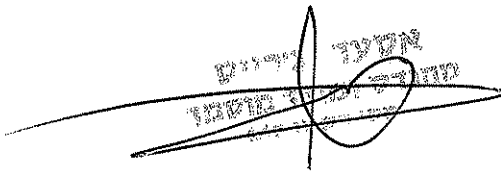


בעלי הקרקע

**בסוף קדמאני בע"מ**  
ח.מ. 9-090644-51  
טל: 04-9865511

יוזמי התוכנית:

מגישי התוכנית:



משרד המשפטים  
מנהל רישום מקרקעין



**אברהם סגמי**  
מחוז טבריה  
ר.מ. 12931

עורך התוכנית: