

10.06  
1  
1/3

תאריך עדכון 02/02/2006

## מחוז הצפון

### נפה עכו

#### מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

#### תחום שיפוט מוניציפלי: עירית שפרעם

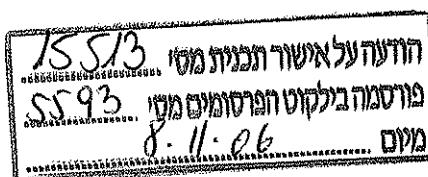


שם יישוב: שפרעם

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15513 נספח ג' 1  
שינוי ייעוד שטח מאזר מגוריים לאזר מגוריים משולב במשחר.  
שינוי לתוכניות מס' ג/9915, ג/7025, ג/10789.



##### מקומות התוכנית:

עיר -- שפרעם  
שכונה -- דהר אלכנייס

נ.צ. מרכז* מזרח:	217,185	צפון:	217,280
מגרש	חלקי חלקות	מספר גוש**	
9,24,25	26,25		10286

1.3 שטח התוכנית:  
שטח התוכנית: 1.114 דונם

1.4 מס' ייחודי: 4 י"ד

##### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : אדוар משייל ובנו, שפרעם 20200 - שכונת דהר אלכנייס  
טלפון: 04/9869643

יחס התוכנית : אדוар משייל ובנו, שפרעם 20200 - שכונת דהר אלכנייס  
טלפון: 04/9869643

עובד התוכנית : משרד המטה חירוי גודאות,  
רחוב גיבור גיבור, תל. 6678 שפרעם  
טלפון: 04/9861992 נייד: 0522/371376

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהוועה שינווי לתוכניות מס' ג/9915 ו- ג/2025 ו- ג/10789 שבשלבי מתן וזקף- 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 מחיב.
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחיב.
  - ג. נספח בינוי עם פתרון חניה בקנ"מ 1:250 – מסמך מחיב.
- כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

**1.7 תאריך הבנת התוכנית:**

תאריך	
11/01/2005	הכנה
11/09/2005	עדכו 1
08/01/2006	עדכו 2
23/01/2006	עדכו 3
02/02/2006	עדכו 4

**1.8 הגדרות ומונחים:** מושגים של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.**1.9 באור סיימי התשريع:**

- 1.9.1 גבול התוכנית .....
- 1.9.2 קו כחול עבה רציף .....
- 1.9.3 קו כחול עבה מוקטע .....
- 1.9.4 קו שחור עבה מותומן לטיירוגין .....
- 1.9.5 גבול גוש רשום .....
- 1.9.6 קו דק יירוק עם מספר בירוק .....
- 1.9.7 קו איזור מגוריים אי .....
- 1.9.8 קו צבוע בכתום .....
- 1.9.9 קו אזור מגוריים משולב במסחר .....
- 1.9.10 קו צהוב עבה מוקטע .....
- 1.9.11 קו צהוב עבה מוקטע .....
- 1.9.12 קו צהוב עבה מוקטע .....

**1.9 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיימ		יעוד הקרקע
השיטה בדונם	אחזois	השיטה בדונם	אחזois	
59.60%	0.664	59.60%	0.664	אישור מגוריים א
59.60%	0.664			אישור מגוריים משולב במסחר
40.40%	0.450	40.40%	0.450	דרכים
100.00%	1.114	100.00%	1.114	סה"כ

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

- א) שינוי יעוד שיטה מאזר מגוריים לאזר מגוריים משולב במסחר  
 ב) קביעת הוראות בניה (קווי בנין, מס' קומות, ציפויות, אחוזי בניה).

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ל / מספר יח' אילות	מספר יח"ד / מס' מ"ל
מסחר	40% $\times$ 664=266	
מגורים א	195% $\times$ 664=1295	4 יח"ד

**פרק 3 - הוראות התוכנית****3.1 רישימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ניתן יותר להקמת בנין ולא ישמש שוט קרקע או בניית הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים המותרים לגבי האזר שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.1.1 אזר מגוריים משולב במסחר :**

בנייה מגוריים בין 5 קומות המוגר ב- קומות קרקע שתשמש כקומת מסחר שתכלול אחד או יותר מalias: (מזון, פרחים, טבק, עצועים, קיוסקים לממכר מצריכים שאינם מוכנים במקום ולא חיים, טיגון, אפייה או בישול, עיתונים, מספורה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, נעליים, בגדים, ספרים, אופטיקאי, צילום סופרמרקט, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטrownika, סניף בנק, בית מרקחת, ומשרדים).

וארבע קומות שישמשו כקומות ליחידות מגוריים, משרדים לבני מקצועות חופשיים, ובני שירותים מגוריים

**3.1.2 דרכים :**

\* דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר חולכי רgel, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 סובלט אזרחים והגבליות בניה** לפי תקנות התכנון והבנייה  
**(חישוב שטחים ואחווי בתייה בתכניות ובוועדות מושב שטחים ואחווי בניה ב-1992)**

**3.2 טבלות זכויות והגבליות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה ווועדות מושב שטחים ואחווי בניה ב-1992:**

שם האזרחים שיטחיהם על קילומטרים	גודל מגנט (מ"ר)	קו גבול	אזור בינוי / שטח מקרקעין	אזור בינוי / שטח מקרקעין	גובה בינוי מקרקעין	גובה בינוי / שטח מקרקעין	נקודות / מס' רצף ונummer
אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת	אזרחים מושב הכינרת
אזרחים מושב הכינרת	664	לפי שטחן בתחום בנארט	לפי שטחן בנארט	לפי שטחן בנארט	לפי שטחן בנארט	לפי שטחן בנארט	לפי שטחן בנארט
אזרחים מושב הכינרת "לודון" נסלהם	2.7	3	2.7	3	2.7	3	2.7
אזרחים מושב הכינרת נסלהם "לודון"	5.00	1	45.00%	45.00%	5.0%	40.0%	---
אזרחים מושב הכינרת נסלהם "לודון" גנרט	14.00	4	215.00%	60.00%	20.0%	195.00%	215.00%

\* בניית קוטולה מותרת לבניה בסך בין 0 מטר מעל מפלס היבש

\*\* מותר שפיר המעלית בולוט 2.5 מ' מעל הגובה המקרקעין.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **A. ~ תשתיתות:**

##### **1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשות 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 וועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### **3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### **4. אישור בניית מתחת ובקבבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קו חשמל עליים ניתן בניית רק במורחים המפורטים מטה מקו אנסי משוץ אל הקrukע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבזזדים וכבלים אוווריים 1.5 מ' .  
מי בקוו מתח גובה עד 33 ק"ו 5 מ' .

בקוו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ') 11 מ' .  
בקוו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ') 25 מ' .

##### **הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנים קויי מתח עליון, מתח על בניוים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברות החשמל לקבלות מידע ספציאלי 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 גובה עד 33 ק"ו .

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעלה ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והטכונה לחברת 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 בשיטה תוכנית אלא לאחר שיוbettה מקום לפחות לחמי האשפה בשיטה המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התמיהיבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. - הוראות כלליות****1. הפניות**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשםו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

**2. תנאים לביצוע התוכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

**3. הייל השבחה**

הייל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התומספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**4. חניה:**

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

**5. הוראות הא"א:**

לא יוצא היתר בניה לבנייה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התתגוננות האזרחות.

**6.ביבוי אש:**

קבלת התcheinויות מבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונות, תהווה תנאי להוצאה היתר בניה.

**7. מבנים להריסה:**

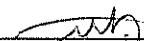
הודעה המקומית תפעל להריסת המבנים המשומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יותר משישה חודשים מיום תחילת תקופה של תוכנית זו.

**8. שטח עתיקות:**

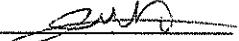
לא תותר כל עבודה או בנייה שבו נתגלו עתיקות, בטרם נבדקה הבקשה להיתר על ידי רשות העתיקות והרשויות הודיעו לעדדה המקומית על התנאים שייכללו בהיתר הבניה

**פרק 4 - חתימות**

בעל הקרקע:

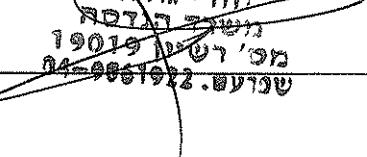


יום התוכנית:



מגיש התוכנית:

ת.ד. גודאות  
הסמכה בדעת  
19019  
מ.ד. 04-0066-04-  
שפורען. 24/06/2019



עדץ התוכנית: