

28.09.06

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים  
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית שפרעם  
שפרעם

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14329 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.3.06 לאשר את התכנית הרצל גדז' סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
---

הודעה על אישור תכנית מס' 14329 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593 מיום 8.11.06
---

תכנית מס' ג / 14329 "שינוי תוואי דרך והצעת דרך גישה" המהווה שינוי לתכניות מס' ג / 10664, ג / 12041 המאושרות, ותכנית ג / 14570 המופקדת.

- תאריך : 10.09.03
- עדכון : 24.04.05
- עדכון : 10.08.06

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – גבעות אלונים  
תחום שיפוט מוניציפלי – עיריית שפרעם

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג / 14329 שינוי תוואי דרך והצעת דרך גישה משולבת המהווה שינוי לתכניות מס' ג / 10664, ג / 12041 המאושרות, ותכנית ג / 14570 המופקדת.

#### 1.2 מקום התכנית:

שפרעם (חלק הצפוני בעיר)

נ.צ. מרכזי	מזרחי : 217,375	צפון : 745,975
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10276	22	14,21,23,24,25,26,27

#### 1.3 שטח התכנית: 19.662 ד'

מס' יח"ד: 74

#### 1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: מ. מ. ישראל ופרטיים.

יום התכנית: אבו גנימה דאהש, ת.ז. 036316719 - אעבלין, מיקוד 30012, טל / פקס 9865690 - 04.

מגיש התכנית: אבו גנימה דאהש, ת.ז. 036316719 - אעבלין, מיקוד 30012, טל / פקס 9865690 - 04.

עורך התכנית: אבו קרשין נביל, מהנדס ומודד מוסמך רש' מס' 614 שפרעם 20200, טל : 9866773 - 04 פקס : 9868777 - 04

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית זו משנה תוכניות ג / 10664, ג / 12041 המאושרות ותוכנית ג / 14570 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכניות אחרות החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים, מסמך מחייב
  - ב. תשריט בקני"מ 500 : 1, מסמך מחייב
- התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
10.09.03	הכנה
15.01.05	עדכון 1
24.04.05	עדכון 2
10.08.06	עדכון 3

הפקדה  
מתן תוקף

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול תכנית מוצעת
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית קיימת
חמשה מספרים בצבע שחור	מספר גוש
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
מספר בעיגול ירוק	מספר חלקה
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת / קיימת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת / הרחבה
שטח בקוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
שטח צבוע חום ירוק לסירוגין	דרך הולכי רגל מאושרת
שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין	דרך גישה משולבת מוצעת
שטח צבוע צהוב	קיר להריסה

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח התכנית הוא : **19.662** דונם .

מצב מוצע			מצב קיים לפי ג / 10664 מאושרת		
אחוז %	שטח בדונם	יעוד	אחוז %	שטח בדונם	יעוד
60.33	11.862	מגורים א'	62.42	12.273	מגורים א'
28.14	5.533	דרך מאושרת / קיימת	29.24	5.750	דרך מאושרת / קיימת
1.10	0.217	דרך מוצעת / הרחבה	----	----	דרך מוצעת / הרחבה
----	----	דרך הולכי רגל מאושרת	8.34	1.639	דרך הולכי רגל מאושרת
10.43	2.050	דרך גישה משולבת מוצעת	----	----	דרך גישה משולבת מוצעת
100	19.662	סה"כ	100	19.662	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

מטרת תכנית זו: שינוי תוואי דרך מס' 72 והצעת דרך גישה משולבת.

**2.2 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
74	$102\% * 11862 = 12099$	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 הוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**אזורי מגורים א' :** כל התכליות הן לפי תכנית מס' ג / 12041.

- א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
- ב. משרד, סטדיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים, ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
- ג. מסחר ומזון קמעוני (מכולת/מזון) בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג.
- ד. בנייני עזר, מגרש חניה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.
- ה. דרכים, שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.

**דרך :** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

**דרך גישה משולבת:** תשמש כדרך גישה רגלית ותנועה מוטורית לכלי רכב. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זמנים וחגגלות בניה.

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה והמפורטות בטבלה הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בניה		אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי								
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס כניסה **	מנוחה למפלס כניסה **	שטחים עקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ	גובה בניה מקסימלי ***	צפיפות ג'מס' למגרש מינימלי
		3 מ"ר	3 מ"ר	3 מ"ר	120 %	---	102 %	18 %	40 %	120 %	קומות מס' 3	3
מגורים א'	450 *	3 מ"ר	3 מ"ר	3 מ"ר	120 %	---	102 %	18 %	40 %	120 %	קומות מס' 3	3

\* או כפי שקיים בחלוקה רשומה, אך לא פחות מ-250 מ"ר.

\*\* במסגרת היתר הבניה רשאית העודה המקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי סה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוז הבניה המותר.

\*\*\* או כפי שמוזין בתשריט.

\*\*\*\* מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים 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 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 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.

### 3.4 הוראות כלליות

#### 1. חלוקה:

חלוקה שמופיעה בתשריט ייעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד. תנאי למתן היתרי בניה הסדרת נושא החלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

#### 2. 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 6. 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.

#### 7. היטל השבחה:

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

#### 8. 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.

#### 10. הוראות הג"א:

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

#### 11. כיבוי אש:

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

#### 12. מבנים להריסה:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: