

מ"מ
9.1.04

תאריך : 03/08/2003

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:

תכנית ג/14582:
ביטול דרך קיימת והצעת דרך חדשה, הקטנת קווי בניין וגודל מגרש מינימלי.
שינוי תוכניות ג/7025, ג/9915 ו-ג/10789 שפרעם.

מטרה עיקרית ומקום:

ביטול דרך קיימת והצעת דרך גישה חדשה, קביעת גודל שטח מגרש מינימלי, הקטנת קווי בניה.

1.2 מקום התוכנית:

שכונה אלחורובייה שפר-עם דרום.

| | | | |
|--------------|-------|--------------|-------------|
| צפון: 744800 | | מזרח: 215300 | נ.צ. מרכזי* |
| מספר גוש | 10297 | חלקות | חלקי חלקות |
| | | 27 | |

1.3 שטח התוכנית:

- א) שטח התוכנית הנו 27.314 דונם.
- ב) מסי יחיד 109.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עספור דויד ארה"ב. באמצעות עו"ד נביל חנא אברהם
שכונת נמסאוי ת.ד. 120 נצרת 16100
אחרים לפי נסח רשום.

זום התוכנית: עספור דויד ארה"ב. באמצעות עו"ד נביל חנא אברהם
שכונת נמסאוי ת.ד. 120 נצרת 16100

מגיש התוכנית: עספור דויד ארה"ב. באמצעות עו"ד נביל חנא אברהם
שכונת נמסאוי ת.ד. 120 נצרת 16100

עורך התוכנית: אסעד גירייס מהנדס ומודד מוסמך מסי 662
ת.ד. 285 שפר-עם 20200 פקס 9867562 טל 9866677

Email:samirjer@netvision.net.il

14582
הודעה על אישור תכנית מסי
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשר"ה 1965
14582
אישור תכנית מסי
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.8.03 לאשר את התכנית
זוהי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי' ג/ 10789 מופקדת בשלב סופי של מתן תוקף.

תוכנית זו עם אישורה תהיה עדיפה על כל תוכנית אחרת החלה על השטח, ובמקרה של ניגוד בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנה |
|------------|---------|
| 03/08/2003 | עדכון 1 |
| 20/12/2003 | עדכון 2 |
| 01/11/2005 | עדכון 3 |
| 10/12/2006 | |

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 מפורטת.
3. קו רציף שחור עם משולשים.....גבול גוש.
4. קו רציף ירוק.....גבול חלקה.
5. קו רציף שחור.....גבול מגרש.
6. צבע כתום.....מגורים אי.
7. צבע ירוק.....ש.צ.פ.
8. צבע חום.....דרך מאושרת.
9. צבע אדום.....דרך מוצעת.
10. פסים ירוק וחום.....דרך גישה משולבת מאושרת.
11. פסים ירוק ואדום.....דרך גישה משולבת מוצעת.
12. צבע צהוב ומשבצות בירוק.....בית קברות
13. קווים אדום באלכסון.....דרך לביטול.
14. מבנה בצבע צהוב.....מבנה להריסה.
15. מספר שלם בצבע שחור באלפיסה.....מסי' גוש.
16. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק.....מסי' חלקה.
17. מספר שלם בצבע שחור בתוך סוגריים מרובעים שחור.....מסי' מגרש.
18. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מסי' דרך.
19. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.....קו בניין בחזית קדמי.
20. ספרה ברביע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | | מצב קיים לפי ג/10789 | | | מצב קיים לפי ג/7025 | | |
|----------|--------|-------------------|----------------------|--------|-------------------|---------------------|--------|-------------------|
| אחוזים | שטח ד' | יעוד | אחוזים | שטח ד' | יעוד | אחוזים | שטח ד' | יעוד |
| 66.32% | 18.113 | מגורים א' | 65.77% | 17.964 | מגורים א' | 72.02% | 19.671 | מגורים א' |
| 13.07% | 3.571 | ש.צ.פ. | 13.07% | 3.571 | ש.צ.פ. | 13.57% | 3.707 | ש.צ.פ. |
| 11.48% | 3.136 | דרך מאושרת | 11.48% | 3.136 | דרך מאושרת | 11.48% | 3.136 | דרך מאושרת |
| 7.51% | 2.052 | דרך מוצעת | 8.06% | 2.201 | דרך מוצעת | 0.00% | 0.000 | דרך מוצעת |
| 0.00% | 0.000 | דרך משולבת מאושרת | 0.00% | 0.000 | דרך משולבת מאושרת | 2.93% | 0.800 | דרך משולבת מאושרת |
| 1.62% | 0.442 | דרך משולבת מוצעת | 1.62% | 0.442 | דרך משולבת מוצעת | 0.00% | 0.000 | דרך משולבת מוצעת |
| 100.00% | 27.314 | סה"כ | 100.00% | 27.314 | סה"כ | 100.00% | 27.314 | סה"כ |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- ביטול דרך והצעת דרך חדשה.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א' מ- 450 מ"ר ל- 430 מ"ר
- הקטנת קווי בניה. (ראה טבלת קווי בניה)

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יח"ד / מספר יח' אירוח |
|------------|----------------------------------|----------------------------|
| מגורים א' | $18113 \times 102\% = 18475$ מ"ר | 109 |

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 שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- אזור מגורים א':** בנייני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר למזון קמעוני בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים.
 - דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
 - דרכים משולבות:** תשמשנה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי ורכב חירום ורכב שירות למגרשים, למעבר תשתיות מדרכות וגיטון. אסורה כל בניה בתחום הדרכים המשולבות פרט למתקני דרך.
 - שטח ציבורי פתוח:** יותרו שטחי גיטון, גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים, קיוסקים עד 20 מ"ר, בתי שימוש ציבוריים ומבנים למתקנים הנדסיים, ומקלטים ציבוריים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

3.2.1 טבלת קווי בניה

| קווי בניין | | | | מגרש מס' |
|------------|-------|-------|-------|----------|
| מערבי | מזרחי | דרומי | צפוני | |
| 0.50 | 3.00 | 3.00 | 0.50 | 27/6 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/1 |
| 2.20 | 3.00 | 3.00 | 2.30 | 27/11/2 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/3 |
| 3.00 | 2.20 | 3.00 | 3.00 | 27/11/4 |
| 3.00 | 3.00 | 2.70 | 3.00 | 27/11/5 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/7 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 | 27/11/8 |
| 3.00 | 3.00 | 2.00 | 3.00 | 27/11/9 |
| 2.70 | 1.60 | 2.30 | 3.00 | 27/11/10 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/11 |
| 3.00 | 2.70 | 2.40 | 1.70 | 27/11/12 |
| 2.70 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/13 |
| 1.20 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/14 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 1.30 | 27/11/15 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/16 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/17 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/18 |
| 3.00 | 2.50 | 0.00 | 2.50 | 27/11/19 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/20 |
| 3.00 | 3.00 | 2.70 | 1.70 | 27/11/21 |
| 0.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/11/22 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/1 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/2 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/3 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/4 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/5 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/6 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/7 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/8 |
| 3.00 | 2.50 | 3.00 | 3.00 | 27/17/9 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/10 |
| 3.00 | 1.50 | 3.00 | 3.00 | 27/17/11 |
| 3.00 | 3.00 | 1.50 | 3.00 | 27/17/12 |
| 1.50 | 2.70 | 2.70 | 1.50 | 27/17/13 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/14 |
| 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 27/17/15 |

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

| מס' יחיד סה"כ לדונם | צפיסת 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 * | | |
| 6 | 3 | 12 | 3 | 120% | 40% | 18% | 102% | | 120% | בהתאם לסעיף 3.2.1 | | | 430 | מגורים א' |

* ניתן יהיה לבנות קוו בנין צדדי 0 בתנאים של קיר אטום ובניה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.
** 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 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. אישור בניה מתחת ובקרבת קו 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 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 המינימלים 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 מתברת 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

א) החלוקה שמופיעה בתשריט ייעודי הקרקע היא חלוקה מנחה בלבד. תנאי למתן היתרי בניה הסדרת נושא החלוקה או איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.

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:

לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

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

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

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

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.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

בעלי הקרקע

~~מס' 1000
מס' 1000
ג.ו.ח. - מס' 1000
מס' 1000~~ 03.01.07

יוזמי התוכנית:

~~המל"ג
נביל ח. אברהם - עו"ד
الناصره
נצרת~~ 03.01.07

מגישי התוכנית:

~~המל"ג
נביל ח. אברהם - עו"ד
الناصره
נצרת~~ 03.01.07

עורך התוכנית:

~~מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000~~

10/12/06