

74.02

סמך 55

תקנון

תוכנית מפורטת מס' 15087

המקום : שפרעם

גוש 10285

חלקה : 6

מגרש : 56

הבעלים : יורשי סלפית סמיר שפרעם

העורך : חדאד ניזאר

שפרעם 20200

ת.ד 598

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15087  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.10.07 לאשר את התכנית  
 סג"ל גדזי  
 סג"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15087  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5657  
 מיום 20.4.07

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': ג/15087  
 " הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע ומס' קומות, הקטנת קווי בניה, שינוי לתוכנית ג/7025 ו ג/10789 – שפרעם "  
**מטרה עיקרית:** הגדלת אחוזי בניה מ-120% ל 192% וכיסוי קרקע מ-40% ל 48%. מס' קומות מ-3 ל-4 והקטנת קווי בניין, מס' יחידות דיור 6.

**1.2 מקום התוכנית:**

שכונת דהר אלכניס בשפרעם.

		צפון: 744650	מזרח: 216700	נ.צ. מרכזי
מגרש	חלקי חלקות	חלקה	מספר גוש	
56	6	6	10285	

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית הנו 0.768 דונם מטרי.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעלי הקרקע:** יורשי סמיר סלפית שפר-עם 20200, טל: 04-9867367

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפית ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפית ת.ז. 02635537

4. ג'סאן סלפית ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפית ת.ז. 033834334

**יחמי התוכנית:** יורשי סמיר סלפיתי שפר-עם 20200 דהר אלכניס, טל : 04-9867367

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפיתי ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפיתי ת.ז. 02635537

4. גסאן סלפיתי ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפיתי ת.ז. 033834334

**מגישי התוכנית:** יורשי סמיר סלפיתי שפר-עם 20200 דהר אלכניס, טל : 04-9867367

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפיתי ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפיתי ת.ז. 02635537

4. גסאן סלפיתי ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפיתי ת.ז. 033834334

**עורך התוכנית:** חדאד ניזאר מודד מוסמך מס' 816  
ת.ד. 598 שפר-עם 20200, פקס : 9503319, טל : 9860073

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

**תוכנית מתאר מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7025 בתוקף, ו- ג/ 9915 בתוקף

**תוכנית מפורטת מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 10789 מופקדת.

**תוכנית מפורטת מקומית :** עם אישור תוכנית זו תהיה לה עדיפות על כל תוכנית אחרת שחלה בשטח.

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4/4/06	הכנה

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

1. קו רציף עבה כחול..... גבול התוכנית.
2. קו רציף ירוק..... גבול מגרש, חלקה.
3. צבע כתום..... מגורים "א".
4. צבע חום..... דרך מאושרת.
5. צבע צהוב..... מבנה להריסה.
6. ספרה ברביע העליון של העיגול..... מס' דרך.
7. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.... קו בניין בחזית קדמי.
9. ספרה ברביע התחתון של העיגול..... רוחב הדרך.
10. מספר בעיגול..... מס' חלקה.
11. קו אדום מקוטע..... קו בניין.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
78	0.600	78	0.600	מגורים "א"
22	0.168	22	0.168	דרך מאושרת
100%	0.768	100%	0.768	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ- 120% ל 192% וכיסוי קרקע מ-40% ל 48%. וצפיפות מ 3 יחידות ל 6 יחידות ומס' קומות מ- 3 ל- 4 והקטנת קווי בניין

2.2. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	עוד הקרקע לגורים א
6	1044	

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 שימת התכליות ושימושים:**

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.

אזור מגורים "א": בניי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי 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 (במ"ר)	שם האזור ושימושים (עיקריים)
		מס' קומות	במטר	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי		
6		4	15	192	48	18	174	**	192	לפי סימון קווי בנין בתשרי ט	לפי סימון קווי בנין בתשרי ט	לפי סימון קווי בנין בתשרי ט	600	מגורים א

\*\* 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.

## ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## מיוב:

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

## איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 ואו 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושרת בוועדה המקומית "גבעות אלונים".

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**רישום:**  
בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

**הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**  
ועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מששה חדשים מיום תחילת תקופה של תוכנית זו.

**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.

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

**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. ובהתאם לנספח חנייה מצורף.

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

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

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

**11. תקפות התוכנית:**

חמש שנים מיום אישור התוכנית.



חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

בעלי הקרקע:

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפיתי ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפיתי ת.ז. 02635537

4. ג'סאן סלפיתי ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפיתי ת.ז. 033834334

יוזמי התוכנית:

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפיתי ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפיתי ת.ז. 02635537

4. ג'סאן סלפיתי ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפיתי ת.ז. 033834334

מגישי התוכנית:

1. אליס סלפיתס ת.ז. 059926527

2. ג'ורג' סלפיתי ת.ז. 028151173

3. בסאם סלפיתי ת.ז. 02635537

4. ג'סאן סלפיתי ת.ז. 025973165

5. שאדי סלפיתי ת.ז. 033834334

עורך התוכנית: חדאד ניזאר מודד מוסמך בר"מ 816 ת.ד. 598 שפרעם 20200  
פקס: 04-9503319, טל: 04-9860073

חדאד ניזאר

מודד מוסמך

מ.ר. 816