

6.06.04

משרד הפנים  
מחוז הצפון נצרת עילית  
7תחג-08-06  
ג.ת.ת.ל

2007308

# מחוז הצפון

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

הודעה על אישור תכנית מס' 15966...  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5717  
מיום 11-9-07

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15966...  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.7.07... לאשר את התכנית  
הרצל גדזי  
סמוכיל לתכנון  
נייר זה הינו חלק מהתכנית

תכנית מס' גנ / 15966 - "שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים משולב במסחר,  
שינוי תכנית ג / 7025 ו ג/9915 המאושרות - שפרעם."

תאריך: 28.09.05  
עדכון 08.12.06  
דפוס: 02.08.07

## מחוז הצפון

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' גנ / 15966 המהווה שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים משולב במסחר, שינוי לתכניות ג / 7025 ו ג / 9915 המאושרות .

1.2 מקום התכנית :

שפרעם

נ.צ. מרכזי	מזרחי : 215,900	צפון : 745,425
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
10375		1, 35

1.3 שטח התכנית : 1.510 ד'

מס' יח"ד : 12

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: אבו קרשין נביל, טל' 9865048 - 04, פקס' 9868777 - 04 - שפרעם

יזם התכנית: אבו קרשין נביל, טל' 9865048 - 04, פקס' 9868777 - 04 - שפרעם

מגיש התכנית: אבו קרשין נביל, טל' 9865048 - 04, פקס' 9868777 - 04 - שפרעם

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

1.5 **יחס לתכניות אחרות:**  
 תכנית זו משנה תכנית מתאר ג / 7025 ו ג / 9915 המאושרות.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 **מסמכי התכנית:**  
 א. תקנון בן 8 עמודים. מחייב  
 ב. תשריט בקניימ 250 : 1. מחייב  
 ג. נספח בינוי וחניה. מחייב  
 התשריט, התקנון ונספח בינוי וחניה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

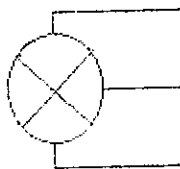
1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
28.09.05	עדכון 1
08.12.06	עדכון 2
	עדכון 3

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 מאושרת/מופקדת
מספר בצבע שחור	מספר גוש
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
קו שחור מלא	גבול מגרש
קו מקוטע באדום	קו בנין
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב אפור באלכסון	אזור מגורים משולב במסחר
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
מספר באלופסה ירוק	מספר חלקה
מספר בתוך [ ]	מספר מגרש



מספר דרך

קו בנין

רוחב דרך

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח התכנית הוא : **1.510** דונם .

מצב מוצע		מצב קיים לפי ג / 7025		יעוד
אחוז %	השטח בדונם	אחוז %	השטח בדונם	
----	----	60.93	0.920	מגורים ג'
60.93	0.920	----	----	מגורים משולב במסחר
39.07	0.590	39.07	0.590	דרך
100.00	1.510	100.00	1.510	מאושרת/קיימת סה"כ

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

**2.1 מטרת התוכנית:**

א) שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים משולב במסחר, קביעת שימושים והוראות בנייה (צפיפות, גובה, מסי' קומות, קווי בנין) לאזורים הכלולים בתוכנית.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
----	$27\% * 920 = 250$	מגורים משולב במסחר
12	$157\% * 920 = 1444$	מגורים

### 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.

**דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**אזור מגורים משולב במסחר:** מותר בקומת קרקע חנויות למסחר ומשרדים, בקומות עליונות יותר בנייני מגורים ומבני שירות למגורים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

צפיפות מס' יה"ד למגזר מיזמלי	גובה בניה מקסימלי ***		אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			גודל מגרש מיזמלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	ב-מ'	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עקריים	שטח למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה *	מעל למפלס כניסה *	קדמי	אחורי	מערבי			מזרחי
-----	5 מ'	1	59%	63%	32 %	27%	-----	-----	2.70 מ' **	2.70 מ' **	3 מ'	2.70 מ' **	2.70 מ' **	920	מגורים משולב במסחר לצורך מסחר ומשרדים
12	9.5 מ'	3	212%	63%	55%	157%*	-----	-----	2.70 מ' **	2.70 מ' **	3 מ'	2.70 מ' **	2.70 מ' **	920	מגורים משולב במסחר לצורך מגורים
	14.5 מ'	קומת עמודים+ 4	271%		87%	184%									סה"כ

\* במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % הבניה של המפלסים לא יעלה על המותר.

\*\* או לפי התשריט.

\*\*\* בקומת קרקע גובה בניה מקסימלי 5 מ' מותר שפיר המעלית יבלוט 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 מבודדים וכבלים אוויריים	1.6 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים גלויים	2 מ'.
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו	11 מ'.
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'.

- גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ- 6 מ'.
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- **פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים:** במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים. 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.

## הוראות כלליות

### 1. 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.

### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למותן היתר נוכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. חניה:

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

### 5. הוראות הג"א:

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

### 6. כיבוי אש:

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

### 7. חלוקה:

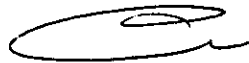
7.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.



פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

אבו קרשין נביל  
מודד מוסמך מ.ר. 614  
שפרעם טל. 9866048  
טל.משרד: 9866773