

07/10/07

חודס לאתרונה : יום רביעי 27 דצמבר 2006

### מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים

### תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית שפרעם

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
24-10-2007  
נתקבל  
נצרת גילית

תכנית מפורטת מס' גנ/16134  
שינוי מערכת דרכים  
שינוי תכנית ג/10567 - שפרעם

חלק מחלקות  
36,37,42,43,44

חלקות

המקום : שפרעם.  
השטח הכלול : גוש  
בתכנית : 10270

שטח התוכנית : 5930.46 מ"ר.

בעלי הקרקע : עיריית שפרעם, מ.מ. ישראל ובעלים פרטיים.

יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעת אלונים" - שפרעם.

טל: 04-9502021 פקס : 04-9501526.

עורך התכנית : סאמר ספדי מהנדס ומוודד מוסמך - נצרת, רשיון מס': 912

נצרת רח: 704, מיקוד: 16100, טל: 04-6080831 פלאפון: 050-7892894.

תאריך : 14/02/2006

עדכון : מס' (1) 07/02/2006

מס' (2) 23/11/2006

משרד הפנים. מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16134  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית  
סמכיל לתכנון  
ח"ר הועדה המחוזית

16134  
הודעה על אישור תכנית מס' 5748  
מחוז הצפון תכנון מקומי מס' 12.12.07

יום קובץ : תקנון תכנית מפורטת גנ-16134 גוש 10270 חלקה 36 עדכון מס' (2) 23.11.2006 (1)

סאמר ספדי - מהנדס ומוודד מוסמך

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים

### תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית שפרעם

### תכנית מפורטת מס' ג/16134

שינוי מערכת דרכים

שינוי תכנית ג/10567 - שפרעם

### פרק 01 : זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/16134 שינוי מערכת דרכים שינוי לתכנית מס' ג/10567 המאושרת .

1.2 מקום התכנית : שפרעם.

חלק מחלקות

36,37,42,43,44  
✓ ✓ ✓ ✓ ✓

חלקות

גוש

10270 ✓

1.3 שטח התכנית : 5930.46 מ"ר .

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע

: עיריית שפרעם, מ.מ.ישראל ובעלים פרטיים .

יוזם התכנית

: הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעת אלונים" - שפרעם .

טל : 04-9502021 פקס : 04-9501526 .

מגיש התכנית

: הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעת אלונים" - שפרעם .

טל : 04-9502021 פקס : 04-9501526 .

עורך התכנית

: **סאמר ספדי** מהנדס ומודד מוסמך - נצרת, רשיון מס' : 912

נצרת רח' : 704, מיקוד : 16100, טל : 04-6080831 פלאפון : 050-7892894 .

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

1.5.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/10567 המאושרת .

1.5.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיהן של תכניות אחרות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית :

מסמך מחייב .

א. תקנון בן 8 דפי הוראות בכתב

מסמך מחייב 1:500

בקני"מ

ב. תשריט

מסמך מחייב 1:250

בקני"מ

ג. נספח תחבורה

(2)

שם קובץ : תקנון תכנית מפורטת ג-16134 גוש 10270 חלקה 36 עדכון מס' (2) 23.11.2006

**סאמר ספדי - מהנדס ומודד מוסמך**

سامر صفدي - مهندس ومساح مرخص

Email : [safady@netvision.net.il](mailto:safady@netvision.net.il)

נצרת מיקוד 16000

الناصرة

נייד : 050-7892894 - Cell

TELFAX: 04-6080831

1.7 תאריך הכנת התכנית : 14/02/2006

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה .

1.9 באור סימני התשריט :

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים וספרה בשחור	גבול גוש ומספרו
קו ירוק וספרה בירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה ומספרה
קו שחור וספרה בשחור בתוך עיגול שחור	גבול מגרש ומספרו
קו צהוב מקוטע	מבנים להריסה
כתום בהיר	אזור מגורים "א"
חום	דרך קיימת / מאושרת
ירוק / חום באלכסון לסירוגין	דרך גישה קיימת / מאושרת
ירוק / אדום באלכסון לסירוגין	דרך גישה מוצעת
קוים אנכיים עבים באדום	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול	קו בניין מינימאלי מצד הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי קרקע
אחוזים	השטח במ"ר	אחוזים	השטח במ"ר	
75.44%	4474.15	72.00%	4269.67	אזור מגורים "א"
6.05%	358.73	6.05%	358.73	דרך קיימת / מאושרת
15.72%	932.23	21.96%	1302.06	דרך גישה קיימת / מאושרת
2.79%	165.35			דרך גישה מוצעת
100.00%	5930.46	100.00%	5930.46	סה"כ

(3)

שם קובץ : תקנון תכנית מפורטת גנ-16134 גוש 10270 חלקה 36 עדכון מס' (2) 23.11.2006

סאמר ספדי - מהנדס ומווד מוסמך

سامر صفدي - مهندس ومساح مرخص

Email : [safady@nervision.net.il](mailto:safady@nervision.net.il)

נצרת מיקוד 16000

التاصرة

נייד : 050 - 7892894 - Cell

TELEFAX : 04 6880000

## פרק 02 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית :

שינוי מערכת דרכים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים "א" לדרך גישה (לצורך הרחבה) .

1.2.2 שינוי ייעוד מדרך גישה לאזור מגורים "א" .

## פרק 03 : הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים בהן:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

#### 3.1.1 אזור מגורים "א" :

בנייני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימאלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים, גני ילדים, ומעונות יום כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום.

#### 3.1.2 דרכים :

תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל .

#### 3.1.3 דרך גישה :

תשמשנה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי או רכב חירום למגרשים .

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ בתכנית	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין	גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים										
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לפסוק הקרקע (תכנית)	שטחי שדות				שטחים עיקריים	שטח למפלס מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
מגורים "א"																				
					E	D	C	B	A											

ע"פ תכנית מס' 10567/א המאושרת

(5)

**סאמר ספדי - מהנדס מודד מוסמך**

Email : [safad@netvision.net.il](mailto:safad@netvision.net.il)

נדרת 16000

נייד : 050 - 7892

التناصره

سامر صفاي - مهندس ومساح مرخص

שם קובץ : תקנון תכנית מפורטת גו 16134-10270 חלקה 36 עדכון מס' (2) 23.11.2006

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות :

1. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים למבנים ולסביבה.

#### ב. תשתיות :

##### 1. אספקת מים :

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב :

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

##### 4. מים :

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים יאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתיות האחרות שתאושרנה ע"י משרד הבריאות.

#### 5. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

5.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט/ או הקרוב ביותר של המבנה.

\* ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'

\* ברשת מתח נמוך עם תלים 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

5.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

\* 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

\* 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

\* 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים.

אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.3 המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.4 כל קווי התקשורת : טלוויזיה, טלפון, פקס, ואחרים יהיו תת קרקעיים.

**6. אשפה :**

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .  
לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

**ג. הוראות כלליות :**

**1. הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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 מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לדשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

**2. רישום :**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

**3. מבנים קיימים :**

הועדה המקומית רשאית לתת לגטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :  
ג.1.0.3 עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו .  
ג.1.1.3 לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .  
ג.1.2.3 ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאשר לשכנים להתנגד למתן היתר .  
ג.1.3.3 תוספת למבנים כאלו יאושרו רק נקיטת הליך לפי סעיף 149 , תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .

**4. מבנים להריסה :**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

**5. היטל השבחה :**

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

**6. חניה :**

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

**7. מקלטים :**

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



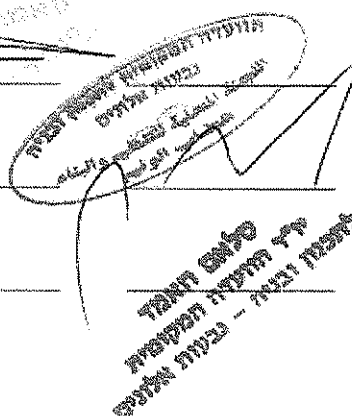
**8. סידורים לנכים :**

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

**פרק 04 : תאריך וחתימות**

תאריך : 14/02/2006  
 עדכון : מסי (1) 07/02/2006  
 : מסי (2) 23/11/2006

**חתימות :**

המוודד	עורך התכנית	יוזם התכנית	בעלי הקרקע
			

שם קובץ : תקנון תכנית מפורטת נג-16134 גוש 10270 חלקה 36 עדכון מסי (2) 23.11.2006 (8)

**סאמר ספדי - מהנדס ומודד מוסמך**

**سامر صفدي - مهندس ومساح مرخص**

Email : [safadi@netvision.net.il](mailto:safadi@netvision.net.il)

נצרת

ביקוד 16000

التاصرة

Cell: 050 - 7892894

TELFAX: 04 - 6080831