

294  
4.98.98

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית גבעות אלונים

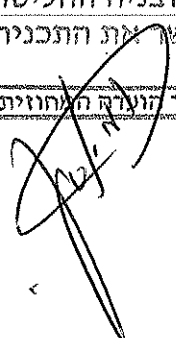
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

תוכנית מס' : ג/ 15591

שינוי מערכת דרכים בגושים : 10270

ושינוי לתוכנית מס' ג/ 10567 שפרעם.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15591  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 17.6.08 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית



דעה על אישור תכנית מס' 15591  
 ליקוט הפרסומים מס' 5852  
 יום 25.9.08

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר : 15591 /ג  
שינוי מערכת דרכים בגושים: 10270 ושינוי לתוכנית מס' ג' 10567 שפרעם.

746400	צפון:	215750	מזרח:
		חלקות	מספר גוש
		13, 14, 15, 33, 34, 35, 49, 50 51, 52, 58, 54	10270

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

### 1.3 שטח התוכנית: 4.542 דונם

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים + מ.מ.ר.

יום התוכנית:

ועדה מקומית גבעות אלונים  
ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 9502021 - 04

מגיש התוכנית:

ועדה מקומית גבעות אלונים  
ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 9502021 - 04

עורך התוכנית:

נעום כרים מהנדס ומודד מוסמך ר.מ-718 שפרעם מיקוד-20200  
טלפקס-9862679-04 פל'-050-5387379

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג' 10567 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ: 500 מסמך מחייב.

ג. נספח תחבורה בקנה מידה 1:500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
8/4/05	הכנה
13/2/06	עדכון 1
1/3/06	עדכון 2
16/2/07	עדכון 3
7/6/08	עדכון 4

1.8 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		פרטים
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
10.79%	0.490	4.10%	0.186	מגורים א
0.86%	0.039	-----	-----	מסחר + מגורים
68.93%	3.131	74.85%	3.400	דרך קיימת
4.10%	0.186	-----	-----	דרך מוצעת
15.32%	0.696	21.05%	0.956	דרך משולבת קיימת
100%	4.542	100%	4.542	סה"כ

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

1.9 תיאור סימני התשריט .

פירוש	תיאור סימני התשריט
גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית מאושרת- ג10567	קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש	קו כחול מתומן בכחול
גבול חלקה	קו ירוק עם שני עיגולים בפינה
גבול מגרש	קו שחור עם עיגול בפינה
אזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום
אזור מסחר + מגורים	שטח צבוע בקווים נטויים בצהוב ואפור לסירוגין
ביטול דרך	שטח צבוע בקווים נטויים באדום
דרך קיימת-מאושרת	צבע חום בהיר
דרך מוצעת/הרחבה	צבע אדום
דרך משולבת קיימת	שטח צבוע בפסים נטויים בירוק בהיר וקהה לסירוגין
מבנים להריסה	צבע צהוב
מספר גוש	מספר משש ספרות בשחור
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק
מספר מגרש	מספר בצבע שחור
בניין קיים	צורה הנדסית מנוקדת בשחור
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

## פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 - שינוי מערכת הדרכים בגושים : 10262 ו-10270.
- 2.2 – שינוי ייעוד מדרך לאזור מגורים א' ושינוי ייעוד מאזור מגורים א' לדרך.
- 2.3 – שינוי ייעוד מדרך משולבת לאזור מגורים א' ו למסחר ומגורים.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת 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.

3.1.1 - אזור מגורים א: בניני מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגול מקסימאלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום, כפוף לתנאי רישיון עסק שנתי ולאחר פרסום הועדה על כך ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום .

3.1.2 – דרך משולבת : תשמשה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים .

3.1.3 – דרכים : תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל .

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון הבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לזוגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי				קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מט' קומות במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי ונקרקע (תכסיון)	שטחי שרות ****	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			קדמי	אחורי
6	3	10	3	120%	40%	18%	102%	120%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ' 3	3 מ' 3	450 מי"ר *	אזור מגורים א' מסחר+מגו רים
<b>לפי ג' 10567 המאפשרת</b>														

- או כפי שקיים בחלקה רשומה
- \*\* או כפי שמצויין בתשריט
- \*\*\* או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קר אמון בלי פתחים ומצד אחד בלבד על פי תכנית בניו משותפת למספר יותר משני מגרשים
- \*\*\*\* מותר שפיר המעלית יבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימאלי
- \*\*\*\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

### 3.3 הוראות ניספור

#### א. - 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. איטור 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים 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 המינימאליים 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 והמינימאליים 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.

6. דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## ג. - 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י גהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. רישום:

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

### 3. מבנים קיימים

1- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

א- עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .

ג- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר .

ד- תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.

תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 כחוק .

תוספת החורגת מקונטר הבניין יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית

### 4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה 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 תשמ"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.

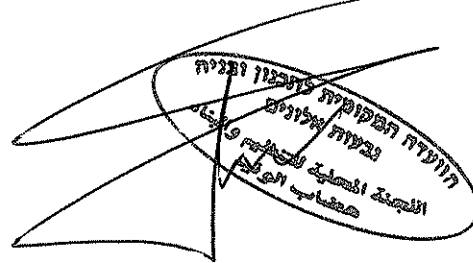
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

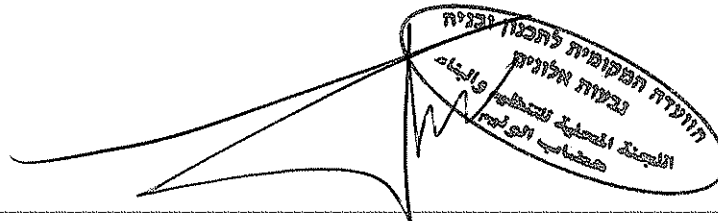
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יום התוכנית: ועדה מקומית גבעת אלונים – ת.ד. 505 שפרעם 20200, טלפון 9502021 – 04



מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעת אלונים – ת.ד. 505 שפרעם 20200, טלפון 9502021 – 04



עורך התוכנית: נעום כרים, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מס' 718 שפרעם מיקוד-20200.

טלפקס: 04-9562679, 0505387379, דואר אלקטרוני: [kareem\\_nao@yahoo.com](mailto:kareem_nao@yahoo.com).

כרים עאמי נעום  
מהנדס ומודד מוסמך  
שפרעם מ.ד. 718  
050-5387379 04-9862679