

289  
22.12.2007

תאריך 8/12/2002

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12824  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

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/12824 - הגדלת % בניה, שינוי קווי בניה, שינוי תוכניות ג/7025, ג/9915 ו- ג/10789 שפר-עם.  
**מסרה עיקרית ומקום:** הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מספרי יח"ד ל-6 יח"ד והקטנת נסיגה מהכביש.

**1.2 מקום התוכנית:**

שכונה מזרחית שפר-עם.

הודעה על אישור תכנית מס. 12824  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

נ.צ. מרכזי	מזרח: 216942	צפון: 744421
מספר גוש	10286	חלקי חלקות
		27(מגרש 19)

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית הנו 0.730 דונם.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** קסיס חנא, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 9500180  
 קסיס נזיה, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 058697611

**יזם התוכנית:** קסיס חנא, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 9500180  
 קסיס נזיה, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 058697611

**מגיש התוכנית:** קסיס חנא, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 9500180  
 קסיס נזיה, רחי השוק 317 שפר-עם 20200, טל: 058697611

**עורך התוכנית:** אסעד ג'רייס מהנדס ומודד מוסמך מס' 662  
 ת.ד. 285 שפר-עם פקס 9867562 טל 9866677

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

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

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

**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 - מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
10/7/01	הכנה
25/1/02	עדכון 1
20/3/02	עדכון 2
8/12/02	עדכון 3

**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 מתאר, מפורטת מאושרות.
- 3. קו רציף תכלת עם משולשים.....גבול גוש.
- 4. קו רציף ירוק.....גבול מגרש, חלקה.
- 5. צבע כתום.....מגורים א'.
- 6. צבע חום.....דרך מאושרת.
- 7. מספר שלם בצבע תכלת באליפסה.....מס' גוש.
- 8. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק.....מס' חלקה.
- 9. מספר שלם בצבע שחור בתוך עיגול שחור.....מס' מגרש.
- 10. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' דרך.
- 11. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.....קו בניין בחזית קדמי.
- 12. ספרה ברביע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
- 13. צבע מבנה בצהוב.....מבנה להריסה.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
68.49%	0.500	מגורים א'	68.49%	0.500	מגורים א'
31.51%	0.230	דרכים	31.51%	0.230	דרכים
100.00%	0.730	סה"כ	100.00%	0.730	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה ומספרי דירות בשטח המגרש, הקטנת הנסיגה מקו הכביש.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

איזור מגורים א'

1. הנסיגה מהדרך תהיה לפי הרשום בתוכנית.
2. באיזור זה תותר בנית בתי מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או 4 קומות בלי קומת עמודים מפולשת – קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה.
3. השטח המינימלי של המגרש הוא 500 מ"ר.
4. סה"כ אחוזי בניה יהיו 208%, כאשר תכסית קרקע 52%, והכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה.
5. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו.
6. גובה הבניה יהיה 4 קומות ועוד גובה חדר המדרגות או חדר מעלית.
7. יהיה ניתן לבנות גשר מהדרך למפלס קומה א' שישמש גישה להולכי רגל וחנית רכב.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
6	$500 \times 184\% = 920 \text{ מ"ר}$	מגורים
-----	-----	תעשייה
-----	-----	מסחר ומשרדים
-----	-----	מבני ציבור
-----	-----	מלונאות

### 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.

אזור מגורים: תותר בניית בתי מגורים, מעדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי ירוק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

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 סחייכ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי עיקריים)
		מס' קומות	במטר	סחייכ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי		
12	6	4	15	208	52%	24%	184%		208	לפי תשריט	3	3	500	מגורים

\*\* 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:

תוכניות נקודתיות

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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו מבוססת על תוכנית חלוקה מאושרת.

### 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:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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.

ב. למרות הנאמר לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית לדחות ביצוע ההריסה, אם מדובר בקירות תומכים וקירות גדר, עד ביצוע הדרך ע"י הרשות המקומית.

### 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. חוראות 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 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

בעלי הקרקע  

יוזמי התוכנית  

מגישי התוכנית  

עורך התוכנית:   
משרד המרחב והתשתיות  
מנהל תכנון  
6621101, 02