

24.08.03

20/7/2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

תכנית מס : ג/13414

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13414 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום **28.5.03** לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

13414 הודעה על אישור תכנית מס.
 מורסמה בילויט הפרסומים מס **5226**
 מיום **21.9.03**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

שינוי לתוכניות מס : ג/7025 וג/9915 בתוקף ולתכניות מס : ג/11383, ג/10789 בהפקדה .
 מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעוד ממגורים ג למגורים ומסחר, העלאת אחוזי בניה, תוספת קומה
 והקטנת קו בנין.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת ב-שפרעם

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
10333		8 מגרש 8/4

1.3 שטח התוכנית:

1.130 דונ"מ

1.4 **בעלי עניין:** סובחי נחלה שפר-עם טל: 04-9860091 .

בעל הקרקע: סובחי נחלה שפר-עם טל: 04-9860091 .

יזם התוכנית: סובחי נחלה שפר-עם טל: 04-9860091 .

מגיש התוכנית: עטארייה פרג רח גבור 12 שפר-עם טל: 04-9500148 .

עורך התוכנית: עטארייה פרג רח גבור 12 שפר-עם טל: 04-9500148 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס ג/7025+ג/9915 מאושרות ולתוכניות מס ג/11383+ג/10789 מופקדות.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250, 1:250 מסמך מחייב.
- ג. נספח חנייה מנחה.
- ד. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/7/2002	עדכון 1
12/8/2002	עדכון 2
19/12/2002	עדכון 3
20/7/2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תיאור סימני תשריט

1. קו עבה בצבע כחול.....גבול תכנית.
2. פסים בצבע צהוב ואפור.....אזור מגורים ומסחר.
3. צבע חום.....דרך מאושרת קיימת.
4. קו דק בצבע ירוק.....גבול חלקה.
5. צבע צהוב.....אזור מגורים ג.
6. קו דק שחור.....גבול מגרש.
7. ספרה בתוך עיגול.....מספר חלקה.
8. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' דרך.
9. ספרה ברביעים צדדים של העיגול.....קו בנין מינימלי מגבול מדרך.
10. ספרה ברביע תחתון של העיגול.....רוחב דרך.
11. ספרה 8/4.....מס מגרש.
12. קו כחול מרוסק.....גבול תכנית בתוקף/מופקדת.
13. צבע צהוב עם קוים נטויים בצבע שחור.....מבנים להריסה.
14. צבע צהוב עם פס לאורך בצבע אפור.....אזור מגורים ג עם חזית מסחרית.

טבלת שטחים: 1.10

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד
71.77%	0.811	מגורים ומסחר	71.77%	0.811	מגורים ג
28.23%	0.319	דרך מאושרת	28.23%	0.319	דרך מאושרת
100%	1.130	סה"ה	100%	1.130	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד ממגורים ג למגורים ומסחר, העלאת אחוזי בניה, תוספת קומה, והקטנת קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

העלאת אחוזי בניה מ: 200% ל: 350%, תוספת קומה והקטנת קו בנין מ: 3 ל- 0 מטרים בצד צפון ובצד מזרח, מ: 3 ל- 2.53 מטרים בצד דרום ומ: 3 ל- 2.59 מטרים בצד מערב.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"רי	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	$1.18 \times 811 = 956.9$	4
מסחר	$1.42 \times 811 = 1151.62$	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לשום שימוש כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

אזור מגורים משולב עם מסחר: מותר לבנות קומת קרקע למסחר, קומה-א למשרדים, 2 קומות קומה-ב ו-קומה-ג למגורים וקומת חנייה תת קרקעית.
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.

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

שם האזור (שמותים) עיקריים	גודל מגרש (מ"ר)	קני בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי			צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	
		צפון	דרום	מזרח	מערב	מערב מפלס הבנייה A	מתחת למפלס הבנייה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסי הקרקע (תכנית)	מס' קומות		במטרים
מגורים ומסחר	811	0	2.53	0	2.59	350%	B	C	90%	70%	5	20	4

** תותר העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדת מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות

ב. - 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 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. 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. רישום:

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

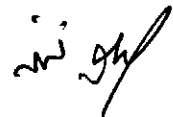
פרק 4 - מימוש התוכנית

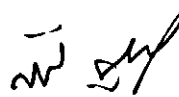
שלבי ביצוע: 4.1

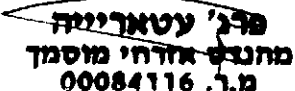
4.2 תקפות התוכנית:

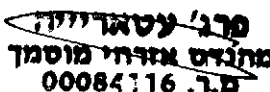
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

 X בעל הקרקע: **

 X יזם התוכנית:

 מניש התוכנית:
פרג' עטאורייה
מתגורר אזורי מוסמך
מ.ר. 00084116

 עורך התוכנית:
פרג' עטאורייה
מתגורר אזורי מוסמך
מ.ר. 00084116