

5

מחוז הצפון

תאריך 6.2.02

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

תכנית מס' 12782

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 12782

שינוי תוכניות ג/7025 ו ג/9915 \ ג/10789 -הגדלת % בניה במגרש 27/4 שינוי קו בנין הקטנת גודל מגרש מינימלי והקצאת הדרך-שפרעם מטרה עיקרית ומקום: הקטנת נסיגות מגבולות מגרש ומדרך והקטנת גודל מגרש מינימלי. והגדלת אחוזי בניה

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת בשפרעם

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
10333		27 /4

1.3 שטח התוכנית:

0.665 דונ"מ מדוד גרפית

1.4 בעלי עניין: מוריס שהאב שפרעם טל 051618821 מיקוד 20200בעל הקרקע: מוריס שהאב שפרעם טל/ 051618821 מיקוד 20200יזם התוכנית: מוריס שהאב שפרעם טל 051618821 מיקוד 20200מגיש התוכנית: אחמד סדיק שפרעם רח' גיבור גיבור 69 טל 04-9501034 04-9501166עורך התוכנית: אחמד סדיק מהנדס אזרחי מס' כשיון. 34216 שפרעם-רח' גיבור גיבור 69

משרד הפנים מחוז הצ
הוק התכנון והבניה חש"ה 1965
אישור תכנית מס' 12782
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-א
ביום 3.7.02 לאחר שם התכנית
סמנכ"ל תכנון

12782/5
5/114
19.9.02
מיוק

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7025 + ג/9915 מאושרת ותכנית ג/10789 מופקדת 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 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.06.2001	הכנה
6/2/02	עדכון 1
02/3/18	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט

1.

1. מוצעת 11. קו רצוף כחול.....גבול תכנית מוצעת
2. קו עבה עם משולשים..... גבול גוש
3. קו דק בצבע ירוק..... גבול חלקה
4. צבע כתום..... אזור מגורים א
5. צבע חום..... דרך קיימת ומאושרת
6. פס ירוק ואדום..... דרך גישה
7. ספרה ברביע העליון של העיגול ... מס' דרך
8. ספרה ברביעים צדדים של העיגול. קו בנין קדמי
9. ספרה ברביע תחתון של העיגול רוחב דרך
10. ספרה בעיגול 27 / 4..... מס' מגרש
11. מס' חלקה..... ספרה בעיגול ..

טבלת שטחים: 1.10 1.10

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד
55.30%	0.350	מגורים א	58.00%	0.380	מגורים א
42.00%	0.285	דרך מאושרת	42.00%	0.285	דרך מאושרת
2.70%	0.030	דרך גישה	----	----	דרך גישה
100%	0.665	סה"כ	100%	0.665	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מסרות התוכנית:

הקטנת נסיגות מגבולות מגרש ומדרך + העלאת אחוזי בניה + הקטנת גודל מגרש מינימלי והרחבת דרך גישה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת נסיגות מגבולות מגרש ומדרך + העלאת אחוזי בניה + הקטנת גודל מגרש מינימלי + הרחבת דרך גישה

2.2.1 חנתונים כמותיים עיקריים 2.2.1

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	$2.76 * 350 = 966$	8

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים: אזור מגורים א

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

אזור מגורים א: שימושים לפי תוכנית ג/10789, והוראות בניה לפי טבלת זכויות והגבלות בניה
הק: השמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל
ניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יח"מ סה"	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במ טר ים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסיים)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי		
8	8	15	4	300%	75%	24%	276%		300%	1.90	0	0	350	מגורים

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנהגות 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. אישור 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 מאו 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.

3 תנאים לביצוע התוכנית..

תנאי למהן יהיה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אשור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י קרשיות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: ** מ/כ"ס ש"ה/כ

יו"ם התוכנית: מ/כ"ס ש"ה/כ

מגיש התוכנית: מ/כ"ס ש"ה/כ

עורך התוכנית: מ/כ"ס ש"ה/כ