

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי: גבעות האלוניים.

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית שפרעם.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית.

תכנית מפורטת מס' גא/מק/76/05. שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/10789 ו- ג/7025.

מטרת התוכנית: הקטנת קוי בנין.

תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי 62א (א) 4.

1.2 מקום התוכנית

מחוז: צפון

נפה: עכו

המקום: שפרעם - ואדי אלסקיע.

גוש: 10333 חלקה: 10 מגרשים: 10/4/2, 10/4/1.

1.3 שטח התוכנית

שטח התוכנית: 1,039 מ"ר. (ע"פ תוכנית חלוקה מאושרת).

תקנון זה ביחד עם התשריט המצורף אליו חלים על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי עניין

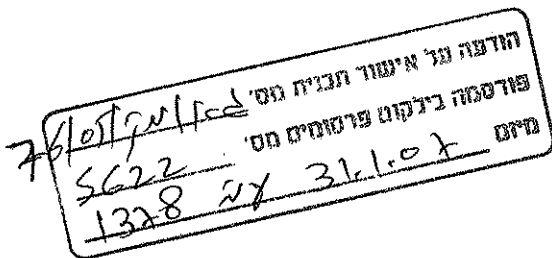
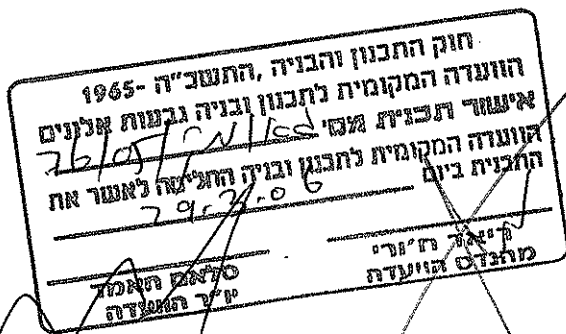
בעלי הקרקע:

עבלה אבו-רחמה ת"ז 20885430 - שפרעם.
גיובראן אבו-רחמה ת"ז 55815443 - שפרעם.
אבראהים אבו-רחמה ת"ז 23379308 - שפרעם.
זוהיר אבו-רחמה ת"ז 28157661 - שפרעם.

יזם התוכנית: אבראהים אבו רחמה, ת"ז 23379308 - שפרעם
טל' 04/9502784

מגיש התוכנית: אבראהים אבו רחמה, ת"ז 23379308 - שפרעם
טל' 04/9502784

עורך התוכנית: מוסללם נסים, מהנדס אזרחי - ת"ז 055811210
ת.ד. 2376 - נצרת 16123 טל' 04/6574259 פקס' 04/6570750.



1.5 יחס לתוכניות אחרות

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/10789 ו-ג/7025.

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 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/06/05	הכנה
10/11/06 לפי דרישות הוועדה	עדכון 1
28/11/06 עדכון "שינוי לתוכנית...."	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

תאור הסימון	פירוט הסימון
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה ומספרה	קו בירוק ומספר בעיגול בירוק
סימון קו בניה	קו אדום מקוטע
גבול גוש ומספרו	קו עם משולשים קטנים בירוק ומספר בירוק
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
צבע ירוק	אזור ציבורי פתוח
צבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	דרך או הרחבת דרך מוצעת
פסים באדום ובירוק באלכסון	דרך להולכי רגל מוצעת
מספר שחור ברבע עליון של עיגול (רוזטה)	מספר דרך
מספר שחור ברבעים צדדיים של עיגול (רוזטה)	קו בנין
מספר שחור ברבע תחתון של עיגול (רוזטה)	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מתוכנן			מצב קיים		
אחוזים	ייעוד	שטח במ"ר	אחוזים	ייעוד	שטח במ"ר
100%	מגורים ג'	1,039	100%	מגורים ג'	1,039
100%	סה"כ 1,039 מ"ר		100%	סה"כ 1,039 מ"ר	

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקטנת קוי בנין כמפורט להלן:

- קו הבניה מהואדי יהיה עד 0 (אפס) – תותר הקמת מבנים בקו עד אפס מהואדי הקיים דרומית ומזרחית למגרש 10/4 והמסומן בתוכנית, לרבות קיר עם פתחים.
- קו הבניה מהדרך הפנימית יהיה עד 0 (אפס) או 2.0 מ' (לפי התשריט) – תותר הקמת מבנים בקו אפס מהדרך הפנימית דרומית למגרש 10/4 והמסומנת בתוכנית, לרבות קיר עם פתחים.
- קו הבניה לגבול בין המגרשים 10/4/1 ו- 10/4/2 יהיה 2.0 מ'.
- קו הבניה מדרך 225 – 3.0 מ' בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789 (ללא שינוי).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת קוי בנין כמפורט להלן:

- קו הבניה מהואדי יהיה עד 0 (אפס) – תותר הקמת מבנים בקו עד אפס מהואדי הקיים דרומית ומזרחית למגרש 10/4 והמסומן בתוכנית, לרבות קיר עם פתחים.
- קו הבניה מהדרך הפנימית יהיה עד 0 (אפס) או 2.0 מ' (לפי התשריט) – תותר הקמת מבנים בקו אפס מהדרך הפנימית דרומית למגרש 10/4 והמסומנת בתוכנית, לרבות קיר עם פתחים.
- קו הבניה לגבול בין המגרשים 10/4/1 ו- 10/4/2 יהיה 2.0 מ'.
- קו הבניה מדרך 225 – 3.0 מ' בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789 (ללא שינוי).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

השאר בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789.

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)

מס' יח"ד ושטח בדונם סה"כ	צפיפות נטו / מס' יח"ד	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין במטרים	גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי	שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי שטחי					
8	4	4	13.5 מ'	4	200%	50%	24%	176%	200%	מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי אחורי צדדי	לפי תשריט לפי תשריט	מגורים ג' 1,039 מ"ר
← נתונים אלה בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ג/10789 ללא שינוי →														

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789.

ב. תשתיות:

בהתאם לתוכנית מפורטת ג/10789.

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:

א. 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 ו/או 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.

ב. 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.

ג. 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. מבנים להריסה:
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

2. תנאים לבצוע 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.

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

4. 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.

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

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

7. חלוקה ורישום:

א. במידה ויידרש על ידי הוועדה, לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לענין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור והכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

8. תנאים מיוחדים:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם להקמת קיר לאורך הבנין הגובל עם הוואדי (בקו אפס) או פתרון אחר באישור הוועדה והעיריה.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעלי הקרקע:

עבלה אבו-רחמה ת"ז 20885430 - שפרעם - חתימה עבלה אבו-רחמה
גיבראן אבו-רחמה ת"ז 55815443 - שפרעם - חתימה גיבראן אבו-רחמה
אבראהים אבו-רחמה ת"ז 23379308 - שפרעם - חתימה אבראהים אבו-רחמה
זוהיר אבו-רחמה ת"ז 28157661 - שפרעם - חתימה זוהיר אבו-רחמה

יזם התוכנית:

אבראהים אבו-רחמה ת"ז 23379308 - שפרעם - חתימה אבראהים אבו-רחמה

מגיש התוכנית:

אבראהים אבו-רחמה ת"ז 23379308 - שפרעם - חתימה אבראהים אבו-רחמה

עורך התוכנית:

מוסללם נסים ת"ז 055811210, נצרת - חתימה מוסללם נסים
מחזיק אזורי תכנון יעוץ פיקוח ותחילת פרויקטים
מ.י. 3 2 5 1 2

תאריך: 15/06/05

עדכון: 28/11/06

חתימת הועדה: