

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מס' גא/מק/06/03
שם התכנית : שינוי לתכניות ג/10664.
מטרה עיקרית ומקום: חלוקה למגרשים בהסכמה והרחבת דרך.
תכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) 1, 2.
1.2 מקום התוכנית : שפרעם

נ.צ. מרכזי	מזרח : 167100	צפון : 245900
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
10276	15	

1.3 שטח התוכנית: 10,174 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל תסקע: משפחת איוב - שפרעם מיקוד 20200.

יזם התכנית : איוב חוסין - שפרעם מיקוד 20200.

מגיש התוכנית: יעקוב עמאד - מהנדס ומודד מוסמך - אעבלין טל 049503017.

עורך התכנית : יעקוב עמאד - מהנדס ומודד מוסמך-אעבלין טל 049503017.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' 06/03/גא/מק/04
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית באם 14/4/04
י"ר האגדה מהנדס/האגדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
הפקדת תכנית מס' 06/03/גא/מק/04
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התכנית
ביום 19/02/03
מנהל תכנית מהנדס תכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 06/03/גא/מק/04
פורסמה ב"לקים פרטמים מס' 5329
חיים 4011 13/9/04

הודעה על הפקדת תכנית מס' 06/03/גא/מק/04
פורסמה ב"לקים פרטמים מס' 5282
חיים 2309 14/3/04

1.5 יחס לתכניות אחרות: שינוי לת.מ ג/10664.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3.1.2003	הכנה
20.3.2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך קיימת ו/או מאושרת	צבע חום
גבול גוש	קו משונון בשני כיוונים
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר בעגול צבע ירוק
שטח מגורים ומסחר	פסים חום בהיר ואפור
קו בנין	קו אדום מקוטע
הרחבת דרך	צבע אדום
הריסה	צבע צהוב
גבול מגרש	קו כחול בהיר
מס' מגרש	מספר במצולע

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
שטח מגורים ומסחר	7.291	71.7%	7.261	71.4%
דרכים	2.883	28.3%	2.883	28.3%
הרחבת דרך	—	—	0.030	0.30%
סה"כ	10.174	100%	10.174	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: חלוקה למגרשים בהסכמה והרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

חלוקה למגרשים בהסכמה.

הרחבת דרך.

נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד / מספר יח אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
52	7291	מגורים ומסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות 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.
כל התכליות הן לפי תכנית מס' ג/10664 בתוקף.

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)

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה*	קדמי	אחורי	צדדי		
E		D	C	B	A					
לפי תכנית מס' א/10664 בתוקף										
מגורים, מסחר										

* תותר חעברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור חלופה המקומית .

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חבי מקורות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 אוויריים 1.5 מ'.

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'.

הערות

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם לטבלת זכויות בניה ..

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' ירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

הרישום יהיה 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 (התקנות 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 אי לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות חג"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.

13. הריסה:

כל המסומן להריסה ייחרס לפני מתן היתר בניה.