

מחוז הצפון

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14071
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
הת"ל גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14071
פרוטמה בילקוט הפרסומים מס' 5518
מיום 10.4.06

תכנית מס' ג / 14071 התוית דרך גישה והרחבת שצ"פ.
שינוי לתכנית ג / 10789 שפרעם.

תאריך : 15.04.03
עדכון : 05.05.05
עדכון : 05.02.06

מחוז הצפון

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג' / 14071 "התונית דרך גישה והרחבת שצ"פ" שינוי לתוכנית מס' ג' / 7025 - המאושרת ותוכנית מס' ג' / 10789 במתן תוקף.

1.2 מקום התכנית:

שפרעם, (חלק הדרומי בעיר)

נ.צ. מרכזי		מזרחי : 215,850	צפון : 745,300
מספר גוש		חלקות	חלקי חלקות
10282		-----	87
10375		37	23

1.3 שטח התכנית: 2.259 ד'

מס' יח"ד: 8

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: מ. מ. ישראל ופרטיים

יום התכנית: עיריית שפרעם ואחרים, טל' / 04-905911 - 04-9059142 פקס'

מגיש התכנית: דיק באסם - שפרעם, ת.ג. 020395661 טל' / פקס: 04-9865741

עורך התכנית: אבו קרשין נביל, מהנדס ומודד מוסמך רש' מס' 614 שפרעם 20200, טל' : 04-9866773 - 04-9868777 פקס'

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מתאר ג / 7025 בתוקף, ותכנית ג / 10789 בשלבי מתן תוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים. מחייב
ב. תשריט בקני"מ 500 : 1. מחייב
התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
15.04.03	עדכון 1
09.05.04	עדכון 2
05.05.05	עדכון 3
05.02.06	

הפקדה
מתן תוקף

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תוכנית מתאר
חמשה מספרים בצבע שחור	מספר גוש
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
מספר בעיגול ירוק	מספר חלקה
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין	דרך גישה משולבת מוצעת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
מבנה / קיר צבוע צהוב	מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים:

שטח התכנית הוא : 2.259 דונם .
טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים				יעוד
		לפי ג / 10789		לפי ג / 7025		
אחוז %	השטח בדונם	אחוז %	השטח בדונם	אחוז %	השטח בדונם	
32.76	0.740	47.19	1.066	11.51	0.260	מגורים ג'
44.00	0.994	41.30	0.933	88.49	1.999	שטח צ. פתוח
11.51	0.260	11.51	0.260	----	----	דרך מוצעת
11.73	0.265	----	----	----	----	דרך גישה משולבת מוצעת
100.00	2.259	100.00	2.259	100.00	2.259	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרת תכנית זו: הרחבת שצ"פ והתווית דרך גישה למגרש 2-23/2.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר *	יעוד הקרקע
8	$176\% * 740 = 1302$	מגורים ג'

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזורי מגורים ג': כל השימושים לפי הוראות תכנית ג' / 10789.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מבנה עתיקות (כפי שמופיע בתשריט).

דרך גישה: תשמש כדרך גישה רגלית וכלי רכב למגרש 23/2-2.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה .

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין			אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי ****		צפיפות מס' יח"ר למגרש מינימלי	מס' יח"ר לדונם סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחים עקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	ב-מ'		
מגורים ג'	740	3 מ' ***	3 מ'	3 מ' **	200 %	-----	176 %	24 %	50 %	200 %	4 קומות	13.5 מ'	4	8

* במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % חבינה של המפלסים לא יעלה על המותר

** או לפי התשריט

*** או אפס בהסמכת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים ומצד אחד בלבד או על פי תכנית בינוי משותפת למספר יותר משני מגרשים

**** מותר שפיר המעלית יבלוט יותר מ 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

3.3 הוראות נוספות:

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 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'.

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.

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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. 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 תבטחת 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. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

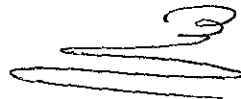
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

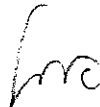


יום התוכנית:

מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:



אבנר קדושין גביר
מועד נוסעמז זשי 18
ט.ל. בית: 865048
משה 866778