

10/10/05

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים
אישור תכנית מס' 35105/7.11/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 31.10.06
סלאם חאמד יו"ר הוועדה
מנהלס הוועדה

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפר-עם

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 42א(א)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 35105/7.11/05
פורסמה בלוקט פרסומים מס' 5516
שינוי לתכנית ג/12533, שפר-עם
מיום 24.9.06 20.6.06

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת גא/מק/35/05. הקטנת קווי בנין הקבועים בתכנית

1.2 מקום התוכנית:

שפר-עם

נ.צ. מרכזי	מזרח: 245800	צפון: 165000
מספר גוש	10296	חלקי חלקות
		13

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 0.797 דונם.

שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.

המדידה על פי מפה מצבייית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך חוסין עבד אלחלים..
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אחמד חוסין עודתאללא, שפר-עם

זים התוכנית: אחמד חוסין עודתאללא שפר-עם..

מגיש התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

עורך התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 35105/7.11/05
פורסמה בלוקט פרסומים מס' 5462
מיום 6.11.05 28.9.05

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים
הפקדת תכנית מס' 35105/7.11/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את
התכנית ביום 25.7.05
יו"ר הוועדה
מנהלס הוועדה

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו היא שינוי לתוכנית מס' 12533/ג. כל ההוראות של תכנית 12533/ג, שלא שונו מכח תוכנית זו, חלות על התוכנית, בכל מקרה של סתירה בין תכנית מס' 12533/ג ותוכנית זו יקבע האמור בתוכנית זו.

1.6. מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים. מסמך מחייב
ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
9/3/05	עדכון 1
10/9/05	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול חלקה	קו ירוק
4. גבול מגרש	קו סגול
5. אזור מגורים ג	צהוב
6. דרך מאושרת/קיימת	חום
7. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע סגול
10. קו בניין	קו אדום מרוסק

1.10. טבלת שטחים:

קיים		מוצע		יעוד
שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	
0.797	100	0.797	100	אזור מגורים א
0.797	100.00	0.797	100.00	ס"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הקטנת קווי בניין .

- (1) צדדי – מזרחי 2.0 מ' או לפי תשריט במקום 3.0 מ'
- (2) צדדי מערבי 1.10 מ' או לפי תשריט במקום 3.0 מ'
- (3) אחורי צפוני 2.25 מ' או לפי תשריט במקום 3.0 מ'
- (4) קדמי דרומי 3.0

פרק 3- הוראות התוכנית:

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

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

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

א. אזור מגורים ג :

בתי מגורים לפי תכנית מפורטת ג/12533.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

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

מספר יח"ד לזכרון	נטי מספר יח"ד	גובה בניין מקסימלי		אחוז בנייה מקסימלי					מספר קומות			קו בנייה (5)			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	ס"ח	לפני קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מרחק למפלס הבנייה	מפלס מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
לפי תכנית מתאר בתוקף ג/12533																
										23.00	צפוני 2.25	מזרחי 2.0	מערבי 1.10	797 מ"		אזור מגורים ג

הערות:

הגובה נמדד ביחס למפלס בנייה.
* - תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הבנייה באישורו של הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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. בריאות:

מגישי התוכנית מתחייבים למלא אחר דרישת משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים, כמו"כ לבצע סידורים תברואתיים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם....

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.
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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. 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.

2. היטל השבחה:

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

3. 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.

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

פרק 4- חתימות

..... בעל הקרקע:

..... יזם התוכנית:

..... מגיש התוכנית:
חואלד מוסטופא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא

..... עורך התוכנית:
חואלד מוסטופא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא

..... אחרים: