

27.06.06

21.5.06/לתוקף-02.03.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: " גבעת אלונים "

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג / 14848 שינוי ייעוד ממבני ציבור למתקן הנדסי - שינוי לתכנית מספר ג/ 10789 ולג / 7025 - שפרעם. מופקדת

מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעוד משטח מבני ציבור לשטח למתקנים הנדסיים ובריכת מים

1.2 מקום התוכנית:

בריכת שפרון בלב הישוב שפרעם

165615=Y		245665=X		נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות		חלקות		מספר גוש**
ח'ח' 5		-		10281

1.3 שטח התוכנית: כ - 0.733 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע ויוזם התכנית : חב' מים בע"מ - מרחב צפון
חוף שמן - ת.ד. 755 - חיפה
טל: 04-8350562 פקס: 04-8350473

עורך ומגיש התוכנית: צביה גולד אדריכלות ובנוי ערים
אלונים 22 נצרת עילית 17510
טל: 04-6571418 פקס: 04-6020704

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14848
 הועדה המרזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.3.06 לאשר את התכנית
 תצל גרזן
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14848
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5563
 מיום 9.8.06

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית ג / 14848 – שינוי ייעוד ממבני ציבור למתקן הנדסי- שינוי לג / 10789 ולג / 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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינו/מדידה 1:250 - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17.02.2003	עדכון 1
02.02.2005	עדכון 2
02.03.05	עדכון 3
21.05.06	שכפול לתוקף

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה גבול תכנית
- קו שחור עם שיניים גבול גוש
- קו ירוק מלא ומספר גבול חלקה
- גבול מגרש ומספרו קו שחור ומספר
- קו בנין מינימלי אדום מקוקו
- דרך קיימת / מאושרת חום
- דרך מוצעת/ הרחבה אדום
- שטח מבני ציבור חום תחום חום כהה
- שביל הולכי רגל ירוק בהיר ירוק כהה באלכסון
- מס' ברביע העליון - מס' הדרך
- מס' ברביעים הצדיים קו בנין מותר
- מס' ברביע התחתון רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם),	אחוזים	שטח (דונם),	
83	0.605	000	000	מתקנים הנדסיים
000	000	83	0.605	מבני ציבור
000	000	14	0.107	שביל הולכי רגל
14	0.107	000	000	דרך מוצעת
3	0.021	3	0.021	דרך קיימת
100	0.733	100	0.733	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד ממבני ציבור למתקן הנדסי (לגיטימציה לבריכת מים של חב' מקורות).
2. קביעת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ייעוד לצורך לגיטימציה לבריכת מים קיימת המשרתת את תשבי המקום והגדרת דרך גישה למגרש.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח למתקנים הנדסיים	254 מ"ר	-

רק 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.

• דרך:

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

• שטח למתקנים הנדסיים ובריכת מים:

בשטח זה תותר בניה של בריכת מים ומתקנים הנדסיים נלווים שהם מבנה פיקוד ומבנה הכלרה. תותרנה עבודות גידור שילוט וגינון לתחזוקת המקום.

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 ובחוקרים תשנ"ב 1992)**

גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי					קוי בנין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עקרוניים 217 ק"מ + 37 מ"ר בעתיד לפי הצורך	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי לפי חמופיע בתשריט	אחורי לפי חמופיע בתשריט	צדדי לפי חמופיע בתשריט	605	מתקנים הנדסיים וברכות מים
9	1	254	254	-			254					

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

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות 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. 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 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.

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

1.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.

3. 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.

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. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית ובעל הקרקע: "מקורות" חב' מים בע"מ

מקורות חברת מים בע"מ
מרחב הצפון

מגיש ועורך התוכנית: צביה גולד - ארכי

28.08.06
צביה גולד - ארכיטקטית
רח' הלונים 22 גזרת עיליה
מיקוד 10077 טל. 065-73418