

מתוז הצפון

20/2/06

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי

שם ישוב : שפר-עם

תכנית מס- מק/גא/127/05

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
גבעות אלונים

10-08-2006

ברנעקבל
איימן אסעד

תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א, (א) 7.4

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' מק/גא/127/05 שנוי תוכנית ג / 10664 מאושרת
מטרת עיקרית ומקום:
הקטנת נסיגות מגבולות מגרש ומדרך
הקטנת שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' מק/גא/127/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 10.8.06

ר' איימן אסעד
מנהל סניף הוועדה

ר' שלמה תאומד
יו"ר הוועדה

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת ב שפר-עם

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:	מגרש
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	32
10268		35	

1.3 שטח התוכנית:

011.850

1.4 בעלי עניין :

הודעה על אישור תכנית מס' מק/גא/127/05
פורסמה בילקום פרסומים מס' 5578
מיום 12.9.06

בעל הקרקע: מוסא סואעד שפר-עם 0578887765

יוזם התוכנית: מוסא סואעד שפר-עם 0578887765

מגיש התוכנית: אחמד סדיק שפרעם רח' גיבור גיבור 69 טל 04-9501034 04-9501166
עורך התוכנית: אחמד סדיק מהנדס אזרחי מס' רשיון 34216 שפרעם רח' גיבור גיבור 69

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס ג/10664 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון ברך עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250, 1:250 מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.08.2005	הכנה
19/2/06	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 תכנית. | 1. קו כחול רצוף |
| גבול גוש | 2. קו עבה עם משולשים |
| גבול חלקה | 3. קו דק בצבע ירוק |
| אזור מגורים ג | 4. צבע צהוב |
| גבול מגרש | 5. קו דק שחור |
| מס' דרך | 6. ספרה ברביע העליון של העיגול |
| קו בנין מגבול מגרש | 7. ספרה ברביעים צדדים של העיגול |
| רוחב דרך | 8. ספרה ברביע תחתון של העיגול |
| מס מגרש | 9. ספרה 32 |
| קו בנין | 10. קו אדום מרוסק |
| להריסה | 11. פסים צהוב |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים			
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר).	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד
52.94%	0.450	מגורים ג	52.94%	0.450	מגורים ג
47.06%	.400	דרך גישה מאושרת	47.06%	.400	דרך גישה מאושרת
100%	.850	סה"כ	100%	.850	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מטרת התוכנית:

הקטנת נטיגות מגבולות מגרש ומדרך, שנוי שטח מגרש מינימלי
הקטנת נטיגות מגבולות במקום 0.3 מצד מזרחי 0.4 מצד צפוני במקום 3.0 0.0 במקום 3.0 מצד דרומי 1.20 מצד מערבי במקום 3.0 מצד מדרך 0.0 מ.

2.2 עיקרי תוצאות התוכנית:

הקטנת נטיגות מגבולות במקום 0.3 מצד מזרחי 0.4 מצד צפוני במקום 3.0 0.0 במקום 3.0 מצד דרומי 1.20 מצד מערבי במקום 3.0 מצד מדרך 0.0 מ.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
3	792	מגורים ג

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 הבניין

אזור מגורים ג: לפי תכנית ג/10664

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

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)

שם האזור (שימושים) עיקריים)	גודל מגוש	קווי בנין **	קדמ ?	מפלס מפלס הכניסה*	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (הכסית)	ש ת " 2	גובה מקסימלי	בניה במטרים	צפיפות / מס' יחיד למגו מניימלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
	450	0.4 לפי תש ר"ט	0.0 לפי תש ר"ט	0.0 לפי תש ר"ט	לפי תוכנית ג/10664 בתוקף							8

תורת העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית**

** במקו בניין אפס אחוזי וצדדי הבניה תהיה עם קווי אטום ללא פתחים

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והגהות 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. הפקעות לצורכי ציבור

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 180 190 189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

הרישום יהיה לפי סעיף 125 לחוק.

4. מבנים להריסה

כל המסומן הריסה ו/ או הקיים מחוץ לקו הבניין ייהרס ע"י היזם ו/או בעל המגרש בעת הוצאת היתר בניה.

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמובטלת.

פעל הקרקע: ** *AS*

יזם התוכנית: *AS*

אנני אחמד סדיק
מוזנזס אורח/מהנדס תחבורה
מס' רשום 34216
04-9501034

מגיש התוכנית: *AS*

עורך התוכנית: *AS*