

כ"ב
4.10.06

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15513
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 7.06.05 לאשר את התכנית
 הד"ר גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/15513
 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים משולב במסחר.
 שינוי לתוכניות מס' ג/7025, ג/9915 ו-ג/10789 שפרעם.

מקום התוכנית:

עיר -- שפרעם
 שכונה -- דהר אלכניס

הודעה על אישור תכנית מס' 15513
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
 מיום 8.11.06

נ.צ. מרכזי	מזרח: 217,185	צפון: 217,280
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש
10286	26,25	9,24,25

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.114 דונם

1.3 מס' יח"ד: 4 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אדואר משיעל ובניו, שפרעם 20200 - שכונת דהר אלכניס
 טלפון: 04/9869643

יזם התוכנית: אדואר משיעל ובניו, שפרעם 20200 - שכונת דהר אלכניס
 טלפון: 04/9869643

עורך התוכנית: משרד הנדסה חירי גודאת,

רח' גבור גבור, ת.ד. 6678 שפרעם

טלפקס: 04/9861992 נייד: 0522/371376

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' 7025/א-1 - 9915/א המאושרות ותוכנית מס' 10789/א שבשלב מתן תוקף- שפרעם. 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 1:250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי עם פתרון חניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
 כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11/01/2005	הכנה
11/09/2005	עדכון 1
08/01/2006	עדכון 2
23/01/2006	עדכון 3
02/02/2006	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התוכנית קו כחול עבה רציף
- 1.9.2 גבול תוכנית מאושרת קו כחול עבה מקוטע
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו שחור עבה מתומן לסירוגין
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה קו דק ירוק עם מספר בירוק
- 1.9.5 איזור מגורים א' שטח צבוע בכתום
- 1.9.6 איזור מגורים משולב במסחר פסים אפור וכתום לסירוגין
- 1.9.7 דרך קיימת ומאושרת שטח צבוע בחום
- 1.9.8 קו בנין מינמלי קו אדום מקוטע
- 1.9.9 מבנה להריסה קו צהוב עבה מקוטע
- 1.9.10 מספר דרך ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 1.9.11 קו הבנין מגבול הדרך מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול
- 1.9.12 רוחב הדרך ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד הקרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
		59.60%	0.664	איזור מגורים א
59.60%	0.664			איזור מגורים משולב במסחר
40.40%	0.450	40.40%	0.450	דרכים
100.00%	1.114	100.00%	1.114	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

(א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים משולב במסחר

(ב) קביעת הוראות בניה (קווי בנין, מסי קומות, צפיפות, ואחוזי בניה).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מסחר	$40\% \times 664 = 266$	
מגורים א	$195\% \times 664 = 1295$	4 יח"ד

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.

3.1.1 אזור מגורים משולב במסחר:

בנין מגורים בין 5 קומות המותר בו קומת קרקע שתשמש כקומת מסחר שתכלול אחד או יותר מאלה: (מזון, פרחים, טבק, צעצועים, קיוסקים למכירת מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא חימום, טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, מספרה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, נעלים, בגדים, ספרים, אופטיקאי, צילום סופרמרקט, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטרוניקה, סניף בנק, בית מרקחת, ומשרדים.)

וארבע קומות שימשו כקומות ליחידות מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ומבני שירות למגורים

3.1.2 דרכים:

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

3.2 טבלת אזוריים והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (החשיב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (החשיב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרי תשנ"ב 1992 :

צמפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי ***				אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי				קווי בנין				גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסוי תקרקע (תכסית)	שטחי	שטחים עיקריים	מותרת למגש תכניסה	מעל מגש תכניסה	דיומן	צפני	צדדי מערב	צדדי מזרח *		
	5.00	1 קומות	45.00%	45.00%	5.0%	40.0%	-----	45.00%	2.7 מ'	3 מ'	לפי שטחון בתשרי	לפי שטחון בתשרי	664	אזור מגורים משולב במסחר "לצורך נסחר"*
4	14.00	4 קומות	215.00%	60.00%	20.0%	195.00%	-----	215.00%						אזור מגורים משולב במסחר "לצורך נסחר"*

* בנית קונוולוקה מותרת לבניה בקו בנין 0 מטר מעל מפלס הכביש
 *** מותר שפיר המעלית יבולט 2.5 מ' מעל המובה המקסימלי.

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 מקומית 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. אישור 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 האנכיים 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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות1. 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.

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 ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

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 משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

8. שטח עתיקות

לא תותר כל עבודה או בניה שבו נתגלו עתיקות, בטרם נבדקה הבקשה להיתר על ידי רשות העתיקות והרשות הודיעה לוועדה המקומית על התנאים שייכללו בהיתר הבניה

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

תורי גודאת
 משרד הנדסה
 מס' רשמי 19019
 טל. 04-9861912