

11/08/2006

11/08/2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

תוכנית מס': ג/15652

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/15652 - רה תכנון בגושים 10262, 10280 - שפרעם

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10567 ו- ג/14529 המאושרות, שינוי לתכנית מס' ג/11383 המופקדת, תואמת לתכנית ג/13569 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת אלעין בחלקה המערבי של העיר שפרעם.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 215500	צפון: 746250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10262	53-42, 32	10,30,31,33,34,40,41
10280		1,2,33,37,38,41,42,81

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו הכחול 70.878 דונם במדידה גרפית.

מספר יחידות דיור: 294

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים + מ.מ.י.

יזם התוכנית:

ועדה מקומית גבעות אלונים
ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 04-9502021

מגיש התוכנית:

ועדה מקומית גבעות אלונים
ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 04-9502021

עורך התוכנית:

מהנדס אזרחי ומודד מוסמך אניס בשותי מס' רישיון 976
ת.ד. 366 שפרעם 20200 טל-פקס: 04-9500795

משרד הפנים
מחוז הצפון. ועדה מקומית
19-09-2007
נח קבל
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 156521
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.8.07 לאשר את התכנית
הדצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 156521
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5735
מיום 8.11.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי ל-

- תוכנית מס' ג/10567 המאושרת תו
- תכנית מס' ג/14529 המאושרת
- תוכנית מס' ג/11383 המופקדת

ולא משנה תכנית ג/13596 המאושרת

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/4/05	הכנה
14/10/05	עדכון 1
1/3/06	עדכון 2
27/6/06	עדכון 3
11/08/2006	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית – קו כחול עבה רציף
- גבול תוכנית מאושרת או בהפקדה- קו כחול עבה מקוטע.
- שטח מגורים ג'- צהוב
- שטח מגורים ג' ומסחר- קוים אלכסוניים צהובים ואפורים לסירוגין
- דרך מאושרת – חום
- דרך מוצעת/הרחבת דרך- אדום
- דרך גישה משולבת מאושרת- פסים ירוקים וחומים לסירוגין
- דרך משולבת מוצעת- פסים ירוקים ואדומים לסירוגין
- שביל להולכי רגל- פסים ירוקים ואפורים לסירוגין
- שטח ציבורי פתוח – ירוק
- שטח לבנייני ציבור-חום מותחם בפס חום כהה
- גבול גוש- קו ירוק עם משולשים
- גבול חלקה מאושרת ומספרה-קו בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק בתוך עיגול מקוטע
- זכות דרך- רוזטה עם מספרים כאשר בצד העליון רשום מספר הדרך ובשני הצדדים השמאלי והימני רשומים מרחקי קווי הבניין המינימאליים מגבול הדרך השמאלי והימני בהתאמה ובצד התחתון רשום רוחב הדרך.
- מבנים או קירות להריסה- צהוב
- דרך לביטול-קווים אלכסוניים דקים באדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
38.39	27.210	38.82	27.516	מגורים ג'
18.11	12.834	18.99	13.462	מגורים ג' ומסחר
7.28	5.160	8.12	5.753	שטח למבנה ציבור
0.58	0.408	0.69	0.486	שטח ציבורי פתוח
0.64	0.457	0	0	שביל להולכי רגל
0.82	0.581	0.90	0.640	דרך משולבת מאושרת/קיימת
1.05	0.744	0	0	דרך משולבת מוצעת
0.80	0.568	0	0	דרך מוצעת
32.33	22.916	32.48	23.021	דרך קיימת/מאושרת
100	70.878	100	70.878	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעודי קרקע ותיקון מערכת הדרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- תיקון מערכת הדרכים
- הצעת דרך, שינוי בתווי דרך
- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים ג'
- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ג'	47805	217
מגורים ג' ומסחר	22587	77
מבנה ציבור	6249	-

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.

אזור מגורים א':

יותרו בו בניני מגורים ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום כפוף לתנאי רישיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום. הוועדה המקומית רשאית להתיר מסחר למזון קמעונאי בשטח מקסימאלי של 10% משטח הבניה המותרת וזאת במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.

אזור מסחר ומגורים:

יותרו חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות

שטח ציבורי פתוח:

יותרו בו שטחי גינון, גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש ומרגוע, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים ומבנים למתקנים הנדסיים, עד שטח 20 מ"ר

דרך:

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

דרך להולכי רגל:

תשמש למעבר הולכי רגל ולרכב חירום.

דרך משולבת:

תשמש למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים

שטח לבנייני ציבור:

יותרו בו בנייני ציבור, מגרשי משחקים, חניוני רכב וכל בנייני הציבור המוגדרים בחוק בנין ציבורי, יותרו מתקנים וסידורים מתאימים המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבנין ובסביבתו.

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)**

מס' יחיד	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין			שם האזור (שימושי עיקריים)	
		מס' קומות	מס' במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למגורים	שטח למסחר	שטח למבנה ציבור	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	4	13.5	4	200%	50%	24%	176%	200%	200%	מ' 3	מ' 3	מ' 3	400	אזור מגורים
6	3	4	15	4	200%	50%	24%	176%	200%	200%	מ' 3	מ' 3	מ' 3	400	אזור מגורים
---	---	3	15	3	150%	50%	30%	120%	120%	120%	מ' 3	מ' 3	מ' 3	500	שטח למבנה ציבור

** או כפי שמצוין בתשריט.
 *** או אפס בהסכמת השכן בתנאים של קיר אטום בלי פתחים, ומצד אחד בלבד על פי תכנית בניי המשותפת למספר יותר משני מגרשים.
 **** מותר שפיר המעלית יכלוט 2.5 מ מעל הגובה המקסימלי.
 ***** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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.
- 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.

ב. 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.

ג. 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 שטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :
- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. מבנים להריסה:

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

6. 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.

7. היטל השבחה

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים

שלמה האמד
מזכיר הוועדה המקומית
לגבעות אלונים

מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
לגבעות אלונים

עורך התוכנית: מהנדס אזרחי ומודד מוסמך אניס בשותי מס' רישיון 976

בשותי אניס
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רישיון 976