

934
15.08.04

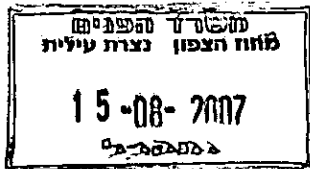
2007363

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תכנית ג/15308 - שינוי יעוד מאיזור מגורים לאיזור מגורים ומסחר - שינוי תכנית ג/10567 - שפרעם".
מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעוד קרקע ממגורים למגורים ומסחר ושינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית.

1.2 מקום התוכנית:

שפרעם.

מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	מגרש
10262	10	-----	-----
10265	-----	34	6

1.3 שטח התוכנית:

1.882 דונם.

1.4 מס. יח"ד:

12 יח"ד.

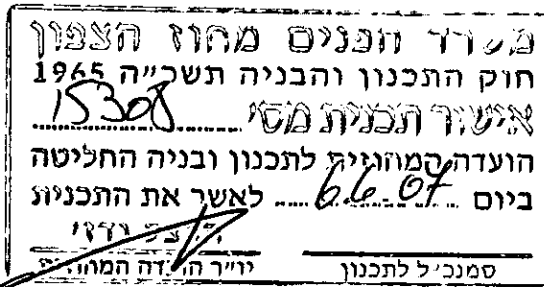
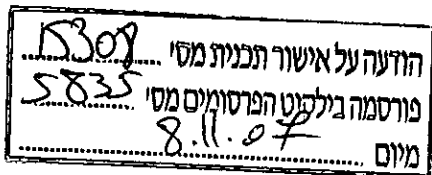
1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חביב בחוס, שפרעם, 0505421521

יזם התוכנית: חביב בחוס, שפרעם, 0505421521

מגיש התוכנית: חנא נקארה, רח' הבנקים 2 חיפה, 8507021.

עורך התוכנית: חנא נקארה, מהנדס אזרחי, 00100762, רח' הבנקים 2 חיפה, 8507021.



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 10567/ג 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 בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי וחניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/09/04	הכנה
05/01/05	עדכון 1
09/04/06	עדכון 2
14/05/06	עדכון 3
08/07/07	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

צבע צהוב	- אזור מגורים ג' .
פסים אלכסוניים בצהוב ואפור	- אזור מסחר + מגורים.
צבע חום בהיר	- דרך קיימת/מאושרת.
קו כחול עבה	- גבול התוכנית.
קו ירוק משונן	- גבול גוש.
קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה.
ספרה בתוך עיגול בירוק	- מספר חלקה רשומה.
ספרה בתוך אליפסה בירוק	- מספר מגרש.
קו תכלת דק	- גבול מגרש.
קו צהוב מרוסק	- מבנים הריסה.
ספרה ברבע העליון של העגול	- מספר דרך.
ספרות ברבעים הצדדים של העגול	- קווי בניין.
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב הדרך.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
-----	-----	55.31	1.041	מגורים ג
55.31	1.041	-----	-----	מגורים ומסחר
44.69	0.341	44.69	0.841	דרך מאושרת
100.00	1.882	100.00	1.882	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע ממגורים למסחר + מגורים.
- שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית. שינוי בקו בניין צפוני בקומת קרקע מתחת למפלס הדרך מ- 3.0 מ' ל- 0 ומעל למפלס הדרך קו הבניין יישאר 3.0 מ'.
- קביעת הוראות בנייה לאיזור מגורים ומסחר (אחוזי בניה, מס' קומות, גובה, קוי בניין).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
12	1422.24	מגורים
-----	409.92	מסחר ומשרדים

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 מסחר + מגורים:

יותר חנויות למסחר ומשרדים בשטח עיקרי 39.37% בקומת קרקע ומגורים בשטח עיקרי , 136.63% בקומות העליונות.

* דרך: תשמש למעבר כלי רכב, 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)

צפיפות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לסוג הקרקע (תכנית)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין *			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות			שטחי שורת	שטחים עיקריים			קדמי	אחורי	צדדי		
12	15.5	4	200	50	24	176	-----	176	5 מ'	3/0 מ'	3 מ'	1041	מגורים

* קו בנין אחורי (צפוני) בקומת קרקע יהיה אפס ע"פ המסומן בתשריט, מעל מפלס הדרך קו הבנין יהיה 3.0 מ'.
** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס 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. 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.

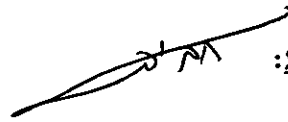
4. הוראות הג"א:

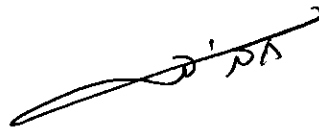
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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: 

אינג' חנא נקארה
מהנדס אזרחי
מגיש התוכנית: מ.ר. 00100762

אינג' חנא נקארה
מהנדס אזרחי
עורך התוכנית: מ.ר. 00100762