

27
16.10.07

207377

מבא"ת 2006

תכנית מס' ג/16418

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

16-10-2007

נתקבל
נצרת עסקית

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16418

כביש עין אלעאפיה . כניסה לשכונת אלעיאס

הצפון

מחוז

גבעות אלונים

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16418
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית
התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הו"ד המחוזית

16418
5748
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
12.12.07 מיום

15/10/2007

עמוד 1 מתוך 20

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לתכנית ג/14570 מאושרת

בנין לא קיים מבקשים הקטנת קווי בנין בקומת מרתף לשימוש חניה
הגדלת אחוזי בניה כללי עד 290% שבתוכה 100% לחניה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תוכנית מס' 16418/ג

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה לאזור מגורים עם חזית
מסחרית והקטנת קווי בנין בקומת מרתף.
מס"קומות . וצפיפות

1130 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה

25/4/07 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

- לא

- ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקההאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדימוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים**

קואורדינטה X 217275
קואורדינטה Y 746050

1.5.2 תיאור מקום
שפרעם – כביש עין אלעאפיה . כניסה לשכונת אלעיאס**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפרעם בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
יישוב שפרעם
שכונה עין אלעאפיה
רחוב מספר בית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12076	• מוסדר	• חלק מהגוש	18	18/15
10275			11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10276	
10275	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14570/ג	18/15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14750/ג	• שינוי	תכנית זו גוברת על התכנית 14570/ג		

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
השריט תקנון	• מחייב • מחייב	1:250	20	מס"ג גיליונות 1	24/4/07	פדל שאלם	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		9508650	0524774555	9508650	נצרת	אם ולבנטי	אם	043210731	איהאב עבס	אם לבנטי	אם לבנטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	9508650	0524774555	6508650	נצרת	אם ולבנטי	אם	043210731	איהאב עבס	אם לבנטי	אם לבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	9508650	0524774555	9508650	נצרת	אם ולבנטי	אם	043210731	איהאב עבס	אם לבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
				כפר מנדא	אם ולבנטי	026258954	עאלם פדל	אדריכל	אדריכל

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת אחוזי בניה מ 120% ל 290% הגדלת מס" קומות מ 3 ל 6 והגדלת צפיפות מ 3 ל 6 שינוי קווי בניה אפס לצורך בניה החניה (תת קרקעית)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בניה מ 120% ל 290%
הגדלת מס" קומות מ 3 ל 6
הגדלת צפיפות מ 3 ל 6
הקטנת קו בניה תת קרקעי אפס לצורך החניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סח"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון ממורט	
שטח התוכנית – דונם	1.130				
מגורים ג – מספר יח"ד	3	3			
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	520	296			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	
דרך גישה	3	
מגורים ג	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג עם חזית מסחרית	
4.1.1 שימושים	
קומת קרקע למסחר ומעל המסחר 4 קומות מגורים	
בניית חניה תת קרקעית בקו בנין אפס	
4.1.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

4.2 יעוד דרך ודרך גישה	
4.2.1 שימושים	
תשמש למעבר כלי רכב, הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

6.0 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	בחור את שם הוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9
תנאי לקבלת היתר בניה אישור תכנית בינוי ונספח תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית	
הזכויות המוקנות מכוח התכנית המוצעת מעבר לזכויות המאושרות בתכנית הקודמת ניתנים לשימוש רק בתנאי ביצוע החניה התת קרקעית בפועל.	
6.2 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.	
6.3 כיבוי אש	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.4 הריסה	
כל המסומן להריסה ואו הקיים מחוץ לקו הבניין ייהרס ע"י היוזם ואו בעל המגרש בעת הוצאת היתר בניה	
6.5 מים	
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
6.6 ניקוז	
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.7 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.	
6.8 בריאות	
מגישי התוכנית מתחייבים למלא אחר דרישת משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים, כמו"כ לבצע סידורים תברואתיים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם....	
6.9 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל	
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 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.
--	---

6.10	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.
------	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת תכנית	

7.2 מימוש התוכנית

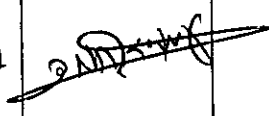
הזמן המשוער למימוש התכנית – 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/10/07			33034166	לאריאחמן	מגיש התוכנית
15/10/07	א.ה.א		043210731	א.ה.א (2)	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15/10/07	א.ה.א		043210731	א.ה.א (2)	בעלי עניין בקרקע
15/10/07	עמית חנני בני צבי מנדא		026258954	א.ה.א בני	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !