

274
28.12.06

207387

8/11/06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15913
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית
המצגת גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 15913

הודעה על אישור תכנית מס' 15913
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.12.07

מטרה התוכנית-הקטנת רוחב דרך מס' 72 מ-10 מ' ל-8 מ' ושינויים נקודתיים בתוואי שלה, שינוי לתוכנית מס' ג/10567.

1.2 מיקום התוכנית: שפרעם

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	215485	צפון:	746390
מספר גוש	חלקות	10262 ✓	חלקי חלקות	10

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תפקדת תכנית מס' 15913
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.10.06 לתפקיד את התכנית
המצגת גדי
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית: 29.763 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל המקע: פרטיים + עיריית שפרעם.

יום התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים

ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 9502021 - 04

מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים

ת.ד. 505 שפרעם 20200 טל': 9502021 - 04

עורך התוכנית: נעום כרים מהנדס ומודד מוסמך ר.מ-718 פל-050387379
טל-049862679

הודעה על תפקדת תכנית מס' 15913
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.12.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג' 10567 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ: 1:500 מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ: 1:500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11/11/05	הכנה
8/11/06	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 טבלת שטחים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מסחר+מגורים	5.700	19.15%	5.845	19.64%
דרך קיימת	7.851	26.38%	7.067	23.74%
דרך גישה	70	0.24%	70	0.24%
מגורים ג	16.142	54.23%	16.721	56.18%
הרחבת דרך	-----	-----	0.060	0.20%
סה"כ:	29.763	100%	29.763	100%

1.9 תיאור סימני התשריט .

פירוש	תיאור סימני התשריט
גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת/מופקדת	קו כחול עבה מקוטע
אזור מגורים ג	צבע צהוב
אזור מגורים+מסחר	שטח צבוע כצהוב מחולק בפסים באפור
דרך קיימת-מאושרת	צבע חום בהיר
דרך מוצעת/הרחבה	צבע אדום
דרך גישה	שטח צבוע הפסים אדום וירוק לסירוגין
מבנים להריסה	שטח מסומן כצהוב
גבול גוש ומספרו	קו שחור משונן בשחור
גבול חלקה	קו ירוק עם שני עיגולים כפינה
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק עם קיצור חלקה
ביטול דרך	שטח צבוע בקווים נטויים לסירוגין באדום
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין מינימאלי	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1- הקטנת רוחב דרך מס' 72 מ-10 מ' ל- 8 מ' ושינויים נקודתיים בתוואי שלה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1- שינוי ייעוד מדרך למגורים+מסחר ושינוי ייעוד ממגורים ומגורים+מסחר לדרך .

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

מגורים ג': עפ"י תוכנית ג\10567 המאושרת .
מסחר ומגורים : עפ"י תוכנית ג\10567 המאושרת .
דרך: תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל ולתשתיות .

ד-דרך גישה : תשמשנה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים ולהעברת תשתיות.

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 מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						שם האזור (שימושים עיקריים)			
		קדמי	אחורי	צדדי	מגל מפלס הכניסה *****	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)		סה"כ		
אזור מגורים ג	400 מ"ר *	3 מ' ***	3 מ'	3 מ'	200%	50%	24%	176%	4	13.5	4	8	סה"כ לדונם
מסחר + מגורים	400 מ"ר	3 מ' ***	3 מ'	3 מ'	200%	50%	24%	176%	3	15	4	6	

התאגדות המגורים
מחלקת תכנון
משרד התכנון והבניה
תל אביב

* או כפי שקיים בחלקה רשומה.
 במגרשים שגודלם בין 600-800 מ"ר תותר הקמת בנינים נפרדים על מגרש אחד במרחק מינימאלי של 6 מטר בין הבניינים .
 ** או לפי שמציין בתשריט .
 *** או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים ומצד אחד בלבד עפ"י תוכנית בניי המשותפת למספר יותר משני מגרשים .
 **** מותר שפיר המעלית יבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימאלי .
 ***** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריטות/תוכנית חלוקה כנדרש בחוק.

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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

1- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט של התוכנית

זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א- עומדים בכל הוראות האחרות של התוכנית.

ב- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.

ד- תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.

ה- תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.

ו- תוספת החורגת מקונטור הבניין 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.

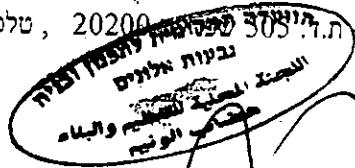
פרק 4 - מימוש התוכנית

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 גבעת אלונים - ת.ד. 505 שפרעם 20200, טלפון 9502021 - 04



מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעת אלונים - ת.ד. 505 שפרעם 20200, טלפון 9502021 - 04

סלאם חאמד
מ"ד הוועדה המקומית
לתכנון ובניה - גבעות אלונים

עורך התוכנית: נעום כרים, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מס' 718

שפרעם מיקוד-20200 שכונת דהר אלכניס

טל-049862679, 0505387379

דואר אלקטרוני - KAREEM@ACTCOM.CO.IL

כרים סאמי נעום
מהנדס ומודד מוסמך
שפרעם מס' 718
050-5387379 04-9862679