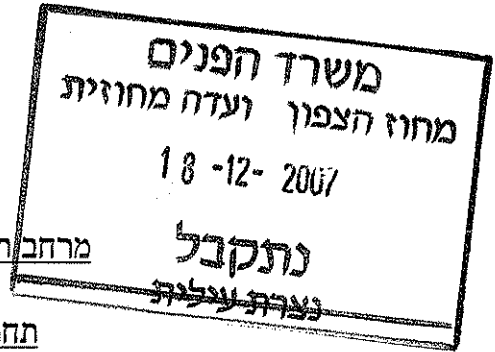


234
18.12.04

מחוז הצפון



מרחב/תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר: ג/15655 שינוי תוואי דרכים שינוי לתוכנית מפורטת מס'-ג/7025, ג/9915, ג/10567, ג/10664, ג/9074 שפרעם.

1.2 מקום התוכנית: שכונת אלפואר - שפרעם.

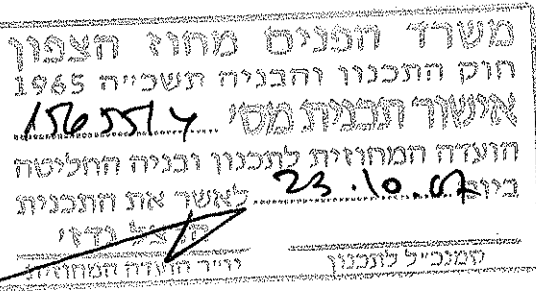
מספר גוש	חלקות	צפון:	מזרח:	ג.צ. מרכזי*
10265	חלקי חלקות	215900	746800	
10268	70,75	3,4,5		
10270	1,23,24	49,52,61,69,74,46,51		
10271		2,7,8,9,19,20,21,22,25,48		
		1,14		

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.2 שטח התוכנית: 172.390 דונם

1.3 מס' יח"ד בתוכנית: 760 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

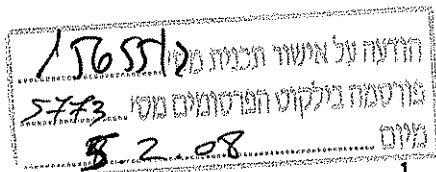


בעל הקרקע: פרטיים + מ.מ.י (כתובת: רחוב הרמון 2 ת.ד-585 בצרת עילית).

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 שפרעם שכונת דהר אלכנים מיקוד: 20200 טל- 9868516-04 פל-5387379-050



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' : ג'7025, ג'10664 ו ג'10567, ג'9915 המאושרות. שינוי לתכנית ג'9074 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 בקנ"מ - 1:1000 מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ - 1:1000 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
9/7/05	הכנה
13/3/06	עדכון 1
30/5/06	עדכון 2
2/1/07	עדכון 3
11/1/07	עדכון 4

1.8 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		פרטים
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.08%	0.140	0.09%	0.155	אזור חקלאי
73.49%	126.692	71.39%	123.049	מגורים א'
0.09%	0.150	-----	-----	מגורים ג'
		1.33%	2.288	ש.צ.פ.
-----	-----	0.16%	0.268	שטח מבני ציבור
16.45%	28.348	24.50%	42.250	דרך קיימת
4.34%	7.470	-----	-----	דרך מוצעת
-----	-----	2.14%	3.700	שביל להולכי רגל קיים
0.69%	1.205	-----	-----	שביל להולכי רגל מוצע
4.86%	8.385	0.39%	0.680	דרך משולבת מוצעת
100%	172.390	100%	172.390	סה"כ

1.9 תיאור סימני התשריט .

פירוש	תיאור סימני התשריט
גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול ומספר חלקה	קו ירוק דק עם מספר בתוך עיגול בירוק
גבול גוש	קו שחור משונן
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
ש.צ.פ.	שטח צבוע בירוק
אזור מבני ציבור	שטח צבוע בחום בהיר מותחם בקו חום עבה קהה
דרך קיימת \ מאושרת	צבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך להולכי רגל קיימת	פסים בירוק ובחום לסירוגין
דרך להולכי רגל מוצעת	פסים בירוק קהה וירוק בהיר לסירוגין
דרך משולבת	פסים בירוק ואדום לסירוגין
דרך לביטול	פסים באלכסון בצבע אדום
בניה להריסה	שטח צבוע בצהוב
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד ממגורים לדרך ומדרך למגורים.
- ב. התווית דרכים חדשות ושינוי בתוואי דרכים מאושרות.
- ג. קביעת הוראות בנייה בתחום התוכנית.
- ד. שנוי ממבני ציבור לדרך.
- ה. שינוי משטח ציבורי פתוח לדרך.
- ו. שינוי מאזור חקלאי לדרך ומדרך לאזור חקלאי.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד קרקע
760	129226	מגורים א'
-----	בהתאם לתכנית ג' 10664	מגורים ג'

פרק 3 - הוראות התוכנית

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.

(1) אזור מגורים א' : לפי ג'10567.

(2) אזור מגורים ג' : לפי ג'10664.

(3) דרך משולבת : תשמשנה להולכי רגל וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים .

(4) דרכים : תשמשנה למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון וחניה , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

(5) דרך להולכי רגל : תשמשנה להולכי רגל , העברת תשתיות ולרכב חירום.

(6) אזור חקלאי : לפי תכנית ג'9074

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' ית"ד לזכרון	מס' ית"ד / ציפית / מס' ית"ד לצוגיש מינימאלי	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							קווי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקריים)
		מס' קומות	במטרים *	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	הכנסה לפולס מתחת הכנסה	מפלס הכנסה **	קידמי	אחורי	צדדי		
6	3	10	3	120%	40%	18%	102%	----	120%	3 מ' או לפי התשריט	3 מ'	3 מ'	450 מ"ר	מגורים א'
לפי ג' 10664														

* מותר שפיר המעלית יכלוט 2.50 מ' מעל הגובה המקסימאלי .

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכנסה אל מתחת למפלס הכנסה באישור הועדה המקומית .

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

(1) מימ:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה כתאום 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:

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 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 המינימאליים המותרים.

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.

המרחקים האנכים והמינימאליים 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) חלוקה:

א- תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק

{לפי סעיפים 121-122 לחוק תכנון ובניה} .

(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 גהלי מנהל מקרקעי ישראל.

(3) רישום:

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

(4) מבנים קיימים

הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים 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 היתר .
 - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים .
- תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 כחוק .
- 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, גיקוז 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

תקפות התוכנית:

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

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

ת.ד. 505 שפרעם 20200
ועדה מקומית גבעת אלונים
תכנון ובניה - גרעית אלונים

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

ועדה מקומית גבעת אלונים
תכנון ובניה - גרעית אלונים
מ.ד. 505 שפרעם 20200

עורך התוכנית: נעום כרים, מהנדס ומודד מוסמך, שפרעם 20200, רישיון מס' 718.

טלפקס- 9562679-04, פל-050-5387379

דואר אלקטרוני: KAREEM_NAO@YAHOO.COM

חודש ממוסמך בע"מ
אנג' חדאד חריב
יועץ תכנון

כרים שאמי נעום
מהנדס ומודד מוסמך
שפרעם מ.ד. 718
050-5387379 04-9862679