

28.11.04

2007497

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית שפרעם
שפרעם

משרד הפנים מחוז הצפון
 תחום תכנון: תכנית תשכ"ה 1965
 מס' תכנית מס' 156531
 יועץ המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 בתאריך 8.10.07 לאשר את התכנית
 תוצל גדו
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15653
 צוהסמכה בתוקף הסמכויות מס' 5769
 מס' 23.1.08

תכנית מס' ג / 15653 שינוי מערכת דרכים ושינוי יעוד משצ"פ לאיזור מגורים
 בגוש 10297 חלקה 27 .
 שינוי לתכנית מס' ג / 7025, ג / 9915 מאושרות ו ג / 14582 מופקדת.

- תאריך : 24.03.05
- עדכון : 15.11.06
- עדכון : 27.08.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית שפרעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

"יתכנית מס' ג / 15653 שינוי מערכת דרכים ושינוי יעוד משצ"פ לאיזור מגורים בגוש 10297 חלקה 27".

שינוי לתכנית מס' ג / 7025, ג / 9915 מאושרות נ / ג / 14582 מופקדת.

1.2 מקום התכנית :

שפרעם

צפון : 744,800		מזרחי : 215,300		נ.צ. מרכזי
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
10297	27	29		
10376		1,5,22,23		

1.3 שטח התכנית : 72.300 ד'

מס' יח"ד : 270

בעל הקרקע : פרטיים - שפרעם.

יזם התכנית : ועדה מקומית גבעות אלונים - שפרעם.

ת.ד. 505 שפרעם, 20200, טל' : 04-9502021, פקס : 04-9501526.

מגיש התכנית : ועדה מקומית גבעות אלונים - שפרעם.

עורך התכנית : אבו קרשין נביל, מהנדס ומודד מוסמך רש' מס' 614

שפרעם 20200, טל : 04-9866773 - פקס : 04-9868777

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מתאר ג / 7025 ו ג / 9915 בתוקף ותכנית ג / 14582 מופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכניות אחרות החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים, מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1 : 500 , מסמך מחייב.
 - ג. נספח תחבורה בקני"מ 1 : 250 , מסמך מחייב.
- התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
24.03.05	הכנה
15.11.06	עדכון 1
27.08.07	עדכון 2
	עדכון 3

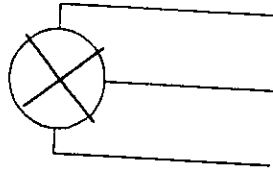
1.8 הגדרות ימונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| קו כחול עבה | גבול תכנית מוצעת |
| קו כחול עבה מקוטע | גבול תכנית מאושרת / מופקדת |
| מספרים בצבע שחור | מספר גוש |
| קו שחור עם משולשים | גבול גוש |
| קו ירוק | גבול חלקה |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת / מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת / הרחבה |
| שטח בקווים אדומים באלכסון | דרך לביטול |
| שטח צבוע חום ירוק לסירוגין | דרך משולבת קיימת |
| שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין | דרך משולבת מוצעת |
| שטה צבוע צהוב מקווקו בירוק | בית קברות |
| שטח צבוע אדום מקווקו בשחור | חניה |
| שטח צבוע צהוב בהיר | בניה להריסה |
| מספר בעיגול ירוק | מספר חלקה רשומה |

קו חשמל מתח עליון קיים
 קו חשמל מתח נמוך תת קרקעי קיים
 קו חשמל מתח נמוך קיים

קו אדום עם נקודות לסירוגין
 קו אדום עם עיגול שחור
 קו ירוק עם נקודות לסירוגין



מס' הדרך
 קו בניין מגבול רצועת הדרך
 רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז %	שטח דונם	אחוז %	שטח דונם	
62.41	45.121	67.60	48.872	מגורים א
15.68	11.340	16.08	11.628	דרך קיימת/מאושרת
7.39	5.341	----	----	דרך מוצעת/הרחבה
6.34	4.582	10.24	7.401	שטח צבורי פתוח
4.44	3.207	4.34	3.139	בית קברות
0.64	0.461	1.74	1.260	דרך משולבת קיימת
1.40	1.016	----	----	דרך משולבת מוצעת
1.70	1.232	----	----	חניה
100.00	72.300	100.00	72.300	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרת תכנית זו: שינוי מערכת הדרכים ושצפ"ים.

2.1.1 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משצ"פ למגורים, לחניה ולבית קברות, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ ושינוי מערכת דרכים.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
45*6 = 270	46023 = 102% * 45121	מגורים א'

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 הוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזורי מגורים א': בניני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים.

דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

דרך גישה משולבת: תשמשנה למעבר הולכי דרך וגישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.

בית קברות: ישמש לקברים, מצבות, מתקני טהרה, דרכים וגינון לפי הוראות תמ"א 19.

חניה: תשמש לצורך חניה לבית קברות.

אזור ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושיים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ'ר)	קווי בניה		אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי							מגורים א'				
		קדמי	אחורי	מפלס	מפתח	שטחים	שטחי	לניסוי	סדה"כ	קומות		מס'			
		3 מ'	3 מ'	מפלס	למפלס	עיקריים	שרות	קרקע		קומות	מס'				
		3 מ'	3 מ'	120 %	-----	102 %	18 %	40 %	120 %	3	מס'				
6		3 מ'	3 מ'	120 %	-----	102 %	18 %	40 %	120 %	3	מס'				

במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחתיו ובתנאי שסה"כ הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר.

- * או כפי שמצויין בתשריט.
- ** או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אטום כלי פתחים ומצד אחד בלבד או על פי תכנית בניוי משותפת למספר יותר משני מגרשים.
- *** מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.
- ****

3.3 הוראות נוספות:

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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

1.5 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים

5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

התאמת תוואי הדרך לתוואי קו החשמל הקיים תיעשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

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.

3.4 הוראות כלליות

1. חלוקה:

חלוקה שמופיעה בתשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד.
תנאי להוצאת היתר בניה מכוח התכנית אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות החוק.

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 ע"פ 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 המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

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

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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. מבנים להריסה:

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

סלאם האמד
יו"ד הוועדה המקומית
להכנת ולגיוס זכויות אלוניום

יזם התוכנית:

הוועדה המקומית להכנת ולגיוס
זכויות אלוניום
المجلس المحلي لتهيئة وإصدار
البيانات الخاصة بالبناء

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

אבו קרשין נביל
מודד מוסמך מ.ר. 614
שפרעם סל. 9665048
טל.משרד: 3889773