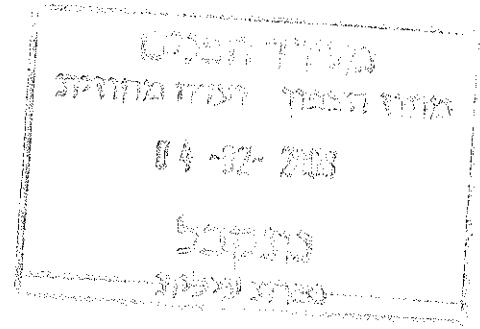


17 ב
11.09.08



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

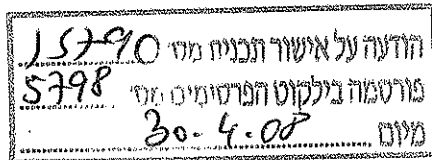
שפרעם

תוכנית מפורטת מספר ג/15790

3.02.08

אישור להפקדה:

תאריך הגשה:



חתימת ועדה מחודית:

חתימת ועדה מקומית:



3.02.08

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
עיריית שפרעם

פרק 1: זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1. שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/15790 לשינוי יעוד קרקע מחקלאי מיוחד לתעסוקה/מסחר/תעשייה, ולש.פ.פ.

1.2. מקום התוכנית: מקום: שפרעם.

נ.צ. : צפון 743800 דרום 743700

מזרח 218750 מערב 218450

גושים: גוש 10318 חלקות: 57/6, 57(חלק), 59(חלק).
גוש 10484 חלקות: 8(חלק), 9(חלק), 10(חלק).

1.3. שטח התוכנית: 8.032 דונם (נמדד במחשב מתוך מפה ממוחשבת).

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: אהמד עלי נסאר, ת.ד. 65 שפרעם 20200, טל' 9866302-04, פקס' 9868814-04.
יזום התוכנית: חב' "הגליל" חברת הדלק לישראל בע"מ, ת.ד. 65 שפרעם 20200, טל' 9866302-04, פקס' 9868814-04.
מגיש התוכנית: חב' "הגליל" חברת הדלק לישראל בע"מ, ת.ד. 65 שפרעם 20200, טל' 9866302-04, פקס' 9868814-04.
עורך התוכנית: בנדק-ריקלין אדריכלים, ת.ד. 3126 שוהם, טל' 9210488-03, פקס' 9210534-03.
אדריכל אחראי- עידית ריקלין מס' רשיון 59663.

1.5. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/7025, שינוי לתוכנית ג/11009. התוכנית גובלת בתוכנית ג/בת/97, ובתוכנית ג/2325. 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 5 עמודים.
ב. תשריט הכולל מצב קיים, מצב מוצע בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
ג. נספח תנועה חניה ובינוי בקנ"מ 1:500 - הנחיות החניה והתנועה מחייבות, הנחיות הבינוי מנחות בלבד.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.1.05	הכנה
3.1.06	עדכון 1
3.2.07	עדכון 2
21.3.07	עדכון 3
3.02.08- לאישור	עדכון 4

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

- 1.9. באור סימני התשריט: גבול תוכנית
- קו כחול עבה רצוף. גבול תוכנית מופקדת/מאושרת - קו כחול עבה מקוטע.
 - דרכים קיימות/מאושרות - שטח צבוע בצבע חום.
 - דרכים מוצעות - שטח צבוע בצבע אדום.
 - תחנת תדלוק - שטח צבוע בצבע אפור מותחם בקו אדום.
 - שטח חקלאי - קוים ירוקים באלכסון.
 - שטח חקלאי מיוחד - קוים ירוקים וכתומים לטרואגין באלכסון.
 - תעשייה 1 - שטח צבוע בצבע סגול.
 - תעשייה 2 - שטח צבוע בצבע סגול עם פסים אלכסוניים.
 - חניה - שטח צבוע בצבע חום עם קוים אלכסוניים לשני הכיוונים.
 - שטח פרטי פתוח - שטח צבוע בצבע ירוק מותחם בקו ירוק.
 - מספר הדרך - בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
 - קו בניין - בספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
 - רוחב הדרך - בספרה ברבע התחתון של העיגול.
 - גבול גוש - קו שחור רצוף עם משולשים משני צדדיו.
 - גבול חלקה ומספרה - מספר שחור בתוך עיגול במסגרת שחורה.
 - איזור לתעסוקה/מסחר/תעשייה - קוים אלכסוניים לסירוגין בצבעים אפור, סגול, ואפור מותחם בקו אדום.

1.10. טבלת שטחים:

ממב מוצע		מצב קיים		
שטח (דונם)	אחרים	שטח (דונם)	אחרים	
-----	-----	4.790	59.64	שטח חקלאי מיוחד
40.36	3.242	3.242	40.36	דרכים
40.96	3.290	-----	-----	שטח לתעסוקה/מסחר/תעשייה
18.68	1.500	-----	-----	שטח פרטי פתוח
100.00	8.032	100.00	8.032	סה"כ

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1. מטרת התוכנית: הקמת מבנה שימשם לתעסוקה/מסחר/תעשייה.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית: א. שינוי ייעוד משטח חקלאי מיוחד לשטח להקמת בניין שימשם תעסוקה/מסחר/תעשייה.

ב. שינוי ייעוד משטח חקלאי מיוחד לש.פ.9.

ג. קביעת התכליות והוראות לאיזורים שונים.

ד. הנחיות להסדרי תנועה וחניה במגרש.

ה. הקטנת קו בניין מדרך ראשית 79 במקום 100 מ' ל-50 מ' מציר הדרך.

פרק 3 – הוראות התוכנית:

3.1. רשימת תכליות ושימושים:

- כללי: לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 3.1.1. שטח לתעסוקה/מסחר/תעשייה – בשטח זה מותר להקים שטחי בניין המיועדים לחנויות, מסחר, משרדים, מלאכה, תעשייה זעירה, אחסנה, חניה מקורה.
- 3.1.2. ש.פ.9 – שטח לגינון, ופיתוח. כל בניה אסורה במרחק 50 מ' מציר דרך 79.
- 3.1.3. 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:

גובה	מס קוננות	אחוזי בניה/שטח בניה מיתוגלי						קווי בניין			גודל מרשם	שטח אחוז
		סרז' - מר	לכסוד קרקע (תכנית)	שטוד שדות	שטודשט (עקייט)	מחנות מפלס כניסה	מפלס כניסה	קנר	אחוזי	צדדי		
מ' 16.0	3	3,400 מ'	40%	מ' 7000	מ' 2,700.0	0	מ' 3,400.0	מ' 5	מ' 50.0 מצד זד'ד' 79	מ' 3	ד' 3.29	שטח לתעסוקה/ מסחר/ תעשייה

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור וועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בניה: שטח לתעסוקה/מסחר/תעשייה:

1. חומרי גמר הבניין יהיו מתומר בעל קיים ארוך (אבן, זכוכית, ציפויי מתכת וכד'). יותר שימוש בטיח בתנאי שישמש בפחות מ-50% משטח החזית.
2. מתקנים למערכות על הגג יוסתרו ע"י מעקות וקירות הסתרה.
3. יש להשאיר אפשרות למעבר בין חלקה 57/6 לבין תחנת התנדלוק בחלקה 56/2.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז ואיסוס: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים 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 וכלבים איריים 1.5 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
 - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'
- הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
 - מ' 3.0 מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ' 1.0 מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ' 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. במידה ויידרש העתקתם של קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר על חשבון יוזמו ו/או מבצע התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

5. אשפה: סידורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. הפקעה: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות פיתוח הכוללות דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה: היטל השבחה יוסל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ("התקנת מקומות חניה" תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

6. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות:

חתימת בעלי הקרקע: _____ תאריך 4.2.08

חתימת יזם התוכנית: _____ תאריך 4.2.08

חתימת מנהל תוכנית: _____ תאריך 3.2.08

חתימת עורך התוכנית: _____ תאריך 3.2.08