

מ/ג
30.6.08

משרד הפנים
מחוז הצפון (ג'רמניה המזרחית)
30-03-2008

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

מחוז: הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

תכנית מס' ג/15992

שינוי יעוד קרקע ומערכת דרכים
חלקה 2, גוש 10296

יוזם התכנית: הוועדה לתכנון ובניה – גבעות אלונים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/15992
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.12.07 אישר את התכנית
ליוזם התכנון
המנכ"ל לתכנון

מס' תכנית מס' ג/15992
מס' ג/15992

מתוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי: 15992/ג
 שינוי יעוד קרקע ומערכת דרכים – חלקה 2, גוש 10296,
 שינוי לתכנית מסי 7025/ג, 9915/ג ו- 12533/ג שפרעם.

1.2 מקום התוכנית:

| שפרעם | | מזרח: 215015 | צפון: 746000 |
|------------|----------|--------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי | מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| | 10296 | 2 | 6,8 |

1.3 מטרת התוכנית:

שטח התוכנית: 22.483 דונם.
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא זידאן.
 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים, שפרעם.

יזם התוכנית: הוועדה לתכנון ובנייה – גבעות אלונים, שפרעם.
 מיקוד 20200, ת.ד. 505, טל' 04-9502021, פקס 04-9501526.

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

עורך התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי ג/7025, ג/9915 ו-ג/12533 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין חוראות תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. משמפי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.7. תאריך הפגת התוכנית:

| תאריך | הכנה |
|------------|---------|
| 20/04/2005 | עדכון 1 |
| 15/08/2006 | עדכון 2 |
| 05/11/2006 | עדכון 3 |

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

1.9. באור סימני התשריט:

| סימון בתשריט | פירוש הסימון |
|---------------------------------|-----------------------|
| קו כחול בהיר עבה רציף | 1. גבול התכנית |
| קו כחול עבה | 2. גבול ת.ב.ע. מאושרת |
| קו שחור עם משולשים | 3. גבול גוש |
| קו ירוק | 4. גבול חלקה |
| כתום | 5. אזור מגורים א' |
| צהוב | 6. אזור מגורים ג' |
| רשת לבנה על רקע ירוק | 7. בית קברות |
| חום בהיר | 8. דרך מאושרת/קיימת |
| אדום | 9. דרך מוצעת/הרחבה |
| ירוק + אדום | 10. דרך גישה |
| קווים אדומים באלכסון | 11. דרך לביטול |
| צהוב מרוסק | 12. מבנים להריסה |
| מילת גוש עם ספרה בצבע שחור | 13. מספר גוש |
| ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק | 14. מספר חלקה |
| ספרה ברבע העליון של העיגול | 15. מס' דרך |
| ספרה ברבע הצדדי של העיגול | 16. קו בנין מינימלי |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול | 17. רוחב דרך |

1.10. טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד |
|----------|------------|----------|------------|---------------------|
| אחוז % | שטח (דונם) | אחוז % | שטח (דונם) | |
| --- | --- | 27.73 | 6.234 | אזור מגורים א' |
| 75.95 | 17.076 | 56.09 | 12.610 | אזור מגורים ג' |
| 4.22 | 0.949 | --- | --- | בית קברות |
| 14.72 | 3.309 | 16.18 | 3.639 | דרך מאוסרת/קיימת |
| 0.52 | 0.118 | --- | --- | דרך מוצעת/הרתבה |
| 4.59 | 1.031 | --- | --- | דרך גישה |
| 100 | 22.483 | 100 | 22.483 | סה"כ שטח |

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

שינוי מערכת דרכים להתאמתם למצב הקיים בשטח.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1. שינוי מערכת דרכים.
- 2.2.2. קביעת הוראות בנייה לאזורים שונים.
- 2.2.3. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'.
- 2.2.4. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לבית עלמין.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד / מספר יח' אירוח | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יעוד הקרקע |
|----------------------------|-------------------------|------------|
| 102 | 30054 | 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.

3.1.1. דף:

תשמש למעבר כלי רכב, הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.2. אזור מגורים א':

אזור זה ישמש ל-

- א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
- ב. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועי חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם והתנגדיות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
- ג. בנייני עזר, מגרש חניה, ותותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.
- ד. דרכים, שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.
- ה. רשאית הוועדה המקומית להתיר מסחר קמעוני (מכולת/מזנון) עד 10% משטח הבניה ובלבד שגודל המגרש יהיה גדול מ-500 מ"ר.

3.1.3. בית קברות:

שטח המיועד לשמש לצרכי קבורה, דהיינו לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות ומשרדים לצרכי בית העלמין, לדרכים ולחניות הנועדים לשמש צרכים אלה לפי הוראות תמ"א 19.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| צפיות / מס' יחיד לזונו | צפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי | גובה בניה (4) מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קווי בניין | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור שימושים עיקריים | מגורים ג' | |
|------------------------------|---|--------------------------|--------|-------------------------------|---------------------------|-----|------|-----|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|------|
| | | מס' קומות | במטרים | סה"כ | לכסוי הקרקע (תכסית) | 24% | 176% | (2) | מפלס הכניסה | מפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | | | | קדמי |
| 6 | 3 | 4 | 15 | 200% | 50% | 24% | 176% | (2) | 200% | 200% | 3 מ' (3) | 3 מ' | 3 מ' | 500 (1) | |

- (1) או כפי שקיים בחלוקה רשומה, אך לא פחות מ-250 מ"ר.
- (2) במסגרת היתר בניה רשאית ועדה מקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובהנאי שסך אחוזי הבניה לא יעלה על סיה אחוז הבניה המותר.
- (3) או כפי שמוזין בתשריט.
- (4) מותר לפיר מעלית בלפוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. בלוי:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית בלוי מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

| | |
|---|-------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 3.0 מטר |
| בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.0 מטר מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מטר |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מטר |

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא "איחוד וחלוקה", כפי שנדרש 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז והשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תתאפשר חניה לאורך דרך מסי 118.

6. ביצוע אש:

קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.

8. מבנים להריסה:

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

9. בניינים קיימים:

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.

ב. לא הודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקס הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן החיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר למתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות התורגות מקונטור הבניין הקיים ועמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

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

הלשכה המחוזית לתכנון
מינהל מחוז הצפון
משרד הפנים

פרק 5- חתימות

בעלי הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

אחרים:

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

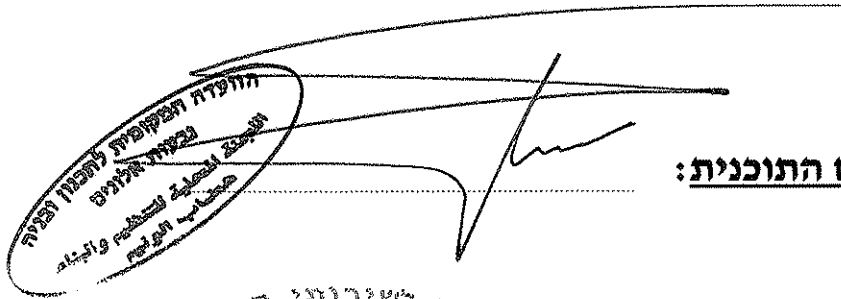
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5- חתימות

בעלי הקרקע:

.....

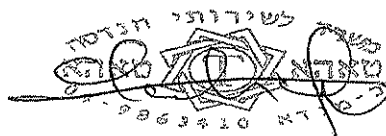


יוזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

.....



עורך התוכנית:

.....

אחרים:

.....