

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להכשיר את המצב הקיים לעניין הקטנת קווי הבניה הקדמי בהתאם לבניה הקיימת בשטח.
התכנית מבוססת על תשריט חלוקה תכנוני מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
 " שינוי קווי בניה באזור תעשייה-שפרעם" מס' התכנית גא/מק/56/13

1.2 שטח התוכנית 2.422 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/02/2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן • ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן (4) •

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. •

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא •

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
גבעות אלונים

קואורדינטה X
217650
קואורדינטה Y
744100

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה-
שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית עיריית שפרעם

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב : שפרעם

שכונה : אזור
התעשייה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10318	• מוסדר	• חלק מהגוש		27

הבל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/05/1995	י.פ. 4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7025 9915/ג, ו/ג/19593 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/7025
6/01/1998	י.פ. 4604		• שינוי	ג/9915
20/03/2013	י.פ. 6566		• שינוי	ג/19593

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גוים מאש	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15/10/2013	עטארייה פרג'	עטארייה פרג'			14		מחייב	חולאות התוכנית
15/10/2013	עטארייה פרג'	עטארייה פרג'		1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלעמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על המתחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תעשייה	בהתאם לאזור תעשייה בתכנית ג/7025 ו ג/9915

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קוי בנין קדמי בהתאם למסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הקטנת קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט, שאר ההוראות לפי תכנית מס' ג/9915 ו ג/19593 ימשיכו לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.422 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתעשייה בתכנית ג/9915 ו ג/19593			ללא שינוי		מ"ר	תעשייה
ל"ר			ל"ר	ל"ר	מ"ר	דרך

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח במופנים				תאי שטח		תעשייה	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	תאי שטח	תעשייה	ל"ר	תעשייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	27/2	דד		
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	1			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מופץ מוצע				מופץ מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד	
73.16%	1,772.0	תעשייה	↑	73.16%	1,772.0	תעשייה	
26.84%	650.0	דרך		26.84%	650.0	דרך	
100%	2,422.0	סל"ה		100%	2,422.0	סל"ה	

25/02/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 14

4 יעודי קרקע ושימושים

אזור תעשייה		4.1
שימושים		4.1.1
בהתאם לשימושים באזור תעשייה בתכנית מס' ג/9915		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
בהתאם לטבלת זכויות הבניה		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

אחוזי אחוזי	מספר יחיד	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	תכסית (%) משטח תא משטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	צדדי	אחורי	שטחי בנייה מי"ד/אחוזים			גודל מוצע/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך תעשייה
					מתחת לבנייה	מעל לבנייה				סה"כ	מתחת לבנייה	מעל מפלס לבנייה			
50				בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה	בדלתאים לתעשייה
בתכנית ג/915/ג 19593															
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט

תערוך לסבלה --:

1- מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל לגובה המקסימאלי.

2- במסגרת היזר בניה רשאית הוועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה את מתחתיו בתנאי שסך אחוזי הבניה לא יעלה על הסה"כ המותר

25/02/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 - תשתיות:

6.1.1 מימ:

אספקת מימ תהיה מרשת המימ המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור הרשות המקומית ותאגיד המימ וביוב.

6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מבנים 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 כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.1.5 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.

6.2 - הוראות כלליות**6.2.1 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.

6.2.2 רישום:

בחתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.2.3 היטל השבחה

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

6.2.4 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.

6.2.5 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

6.2.6 הוראות הג"א:

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

6.2.7 כיבוי אש:

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

6.2.8 הריסות:

הריסת כל המסומן להריסה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

6.2.9 חלוקה:

התכנית נסמכת על תשריט חלוקה מאושר מס ת-193/97.

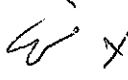
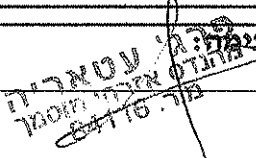
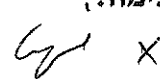
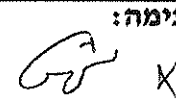
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תקופת מימוש התכנית הינה 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		נוהא אבו אלעולא	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: עטארייה פרג'	עורך התוכנית
		תאגיד:	
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		נוהא אבו אלעולא	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		נוהא אבו אלעולא ו"אחרים"	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	