

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2149

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0233569

חלוקה בהסכמה, הקטנת גודל מגרש מינמלי והצעת מערכת דרכים ג/2226

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

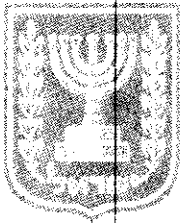
| |
|---|
| מזרחל התכנון - מנהל צפון |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 |
| אישור תכנית מס' 261-0233569 |
| הועדה המאזינה לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/02/16 לאשר את התכנית |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר |
| מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המאזינה |

261-0233569

| |
|--------------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 261-0233569 |
| פורסמה בלוחות התכנון מס' 200 |
| מיום 17.4.16 |

דברי הסבר לתכנית

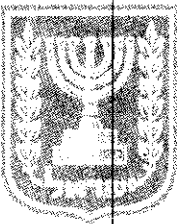
התכנית הזו היא תכנית מפורטת מס' 261-0233569 השייכת לחלקה 30 בגוש 10265 באדמות שפרעם. התכנית נערכה למטרת חלוקת חלקה 30 בהסכמת הבעלים והקטנת גודל מגרש מינמלי והצעת מערכת דרכים שמספקת נגישות לכל המגרשים המוצעים בחלוקה. תכנית החלוקה למגרשים אושרה בבית משפט השלום



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 חלוקה בהסכמה, הקטנת גודל מגרש מינמלי והצעת מערכת דרכים ג/22226

מספר התכנית 261-0233569

1.2 שטח התכנית 29.133 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

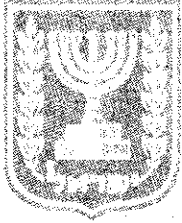
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
- 214700 קואורדינאטה X
- 746750 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפון מערב שפרעם



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

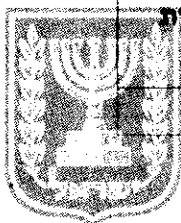
שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית מערבית

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10265 | מוסדר | חלק | 30 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

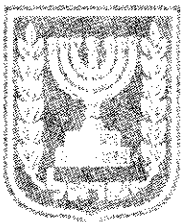
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

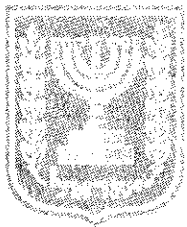
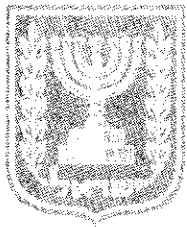
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 10567 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול. | 5114 | 57 | 19/09/2002 |
| ג/ 19593 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול. | 6566 | 3730 | 20/03/2013 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | סאמר תיים | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:500 | 1 | | סאמר תיים | | תשריט מצב מוצע | לא |
| חלוקה ורישום | מחייב | 1:500 | 1 | 14/08/2015 | סאמר תיים | 14/08/2015 | נספח חלוקה מאושר בבית המשפט | לא |
| תנועה | מנחה | 1:500 | 1 | 14/08/2015 | ג'סאן מזאוי | 14/08/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:500 | 1 | 14/08/2015 | סאמר תיים | 14/08/2015 | | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| | פרטי | סובחי נחילה ובניו בע"מ | | | שפרעם | (1) | 15 | 04-9865269 | 04-9862444 | info@nakhl y.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' גיבור גיבור 15
ת.ד. 1111.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|-----------------|
| פרטי | סובחי נחילה ובניו בע"מ | | | שפרעם | (1) | 15 | 04-9865269 | 04-9862444 | info@nakhly.com |

(1) כתובת: רח' גיבור גיבור 15
ת.ד. 1111.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|-----------------|
| בעלים | סובחי נחילה ובניו בע"מ | | | שפרעם | (1) | 15 | 04-9865269 | 04-9862444 | info@nakhly.com |

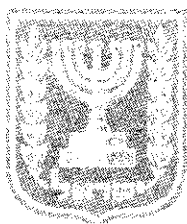
(1) כתובת: רח' גיבור גיבור 15
ת.ד. 1111.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|--------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד מוסמך | עורך ראשי | סאמר תיים | 766 | סאמר תיים | אעבלין | אעבלין (1) | | 04-9861615 | 04-9500549 | tayyem@bez eqint.net |

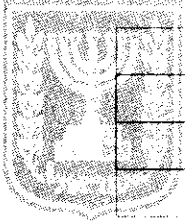
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|-----------|--------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מהנדס תחבורה | יועץ תחבורה | גיסאן מואוי | 79631 | | נצרת | שיכון שנלר | | 04-6566475 | 04-6566475 | mgassan@za hav.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | סאמר תיים | 766 | סאמר תיים | אעבלין | אעבלין (1) | | 04-9861615 | 04-9500549 | tayyem@bez eqint.net |

(1) כתובת: אעבלין 30012 תד 2244.



1.9 הגדרות בתכנית

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



| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|--|
| אזור מגורים ב' | כמשמעם בתכנית תקפה ג/10567 עבור אזור מגורים א' |
| מגורים ומסחר | כמשמעם בתכנית תקפה ג/10567 עבור אזור מסחר + מגורים |
| שב"צ | כמשמעם בתכנית תקפה ג/10567 עבור אזור שטח למוסד |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

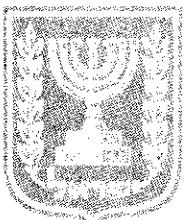
2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט למגרשים בחלקה 30 למגרשים עם נגישות לכל המגרשים המוצעים, הצעת מערכת דרכים ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקה בהסכמה של חלקה 30, תכנון מפורט למגרשים ביעודים שונים לרבות התוויית דרכים והקצאת שצ"פ.
2. הקטנת גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים ב' ל- 400 מ"ר במקום 450 מ"ר.
3. הוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ביעוד מגורים ומסחר לצורכי תניה.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 29.133 | | | |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|---|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | הערות |
| | | מפורט | מתארי | | |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר | 5,425 | +18 | 5,443 | |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 142 | -30 | 112 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 26,967 | -5,086 | 21,881 | 176% שטח עיקרי באזור מגורים ומסחר 44% לטובת המסחר ו- 132% לטובת מגורים ו- 6 יח"ד לדונם |
| מסחר (מ"ר) | מ"ר | 4,099 | -155 | 3,944 | 176% שטח עיקרי באזור מגורים ומסחר 44% לטובת המסחר ו- 132% לטובת מגורים |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת | 1 |
| דרך מוצעת | 3, 2 |
| דרך משולבת | 5 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 9 |
| מגורים ב' | 37 - 20 |
| מגורים ומסחר | 45 - 38 |
| שטח ציבורי פתוח | 6 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 1 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ומסחר | 41 - 39 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 9 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 1 |

3.2 טבלת שטחים

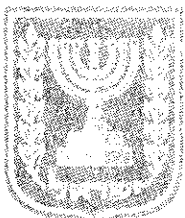
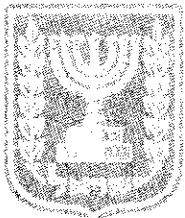
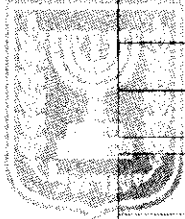
| מצב מאושר | | |
|--------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מסחר + מגורים | 9,315 | 31.97 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|-------------|
| 3.14 | 914 | דרך מאושרת |
| 49.37 | 14,383 | מגורים א' |
| 15.52 | 4,521 | שטח למוסד |
| 100 | 29,133 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 3.14 | 915.49 | דרך מאושרת |
| 13.93 | 4,068.59 | דרך מוצעת |
| 2.19 | 640.2 | דרך משולבת |
| 15.53 | 4,535.52 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 33.74 | 9,851.6 | מגורים ב' |
| 30.70 | 8,964.52 | מגורים ומסחר |
| 0.76 | 221.56 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 29,197.48 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים גני ילדים ומעונות יום כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש זה. חנויות מזון וקיוסקים בגודל מקסימלי של 100 מ"ר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף 5 ובהתאם לתכניות המאושרות |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | יותר בנייני דת, חינוך תרבות ומוסד ציבורי או פרטי |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח לפי תכנית ג/10567 המאושרת. |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק. מבנים למתקנים הנדסיים עד שטח 20 מ"ר |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | אזור זה מיועד לכלי רכב, להולכי רגל, העברת תשתיות ומתקני דרך |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | אזור זה מיועד לכלי רכב, להולכי רגל, העברת תשתיות ומתקני דרך |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך |

| | |
|-------|---|
| 4.6 | דרך משולבת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | אזור זה מיועד לכלי רכב, להולכי רגל, העברת תשתיות ומתקני דרך |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך |
| 4.7 | מגורים ומסחר |
| 4.7.1 | שימושים |
| | יותר חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות. תותר קומת חניה תת-קרקעית. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח לפי טבלה 5. |
| ב | קווי בנין קומת חניה תת קרקעית ניתן יהיה לבנותה בקו בניין אפס צידי ואחורי ובתכסית מכסימלית של 80%. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|---------------------|---------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|------------|------|---------------|-----------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מערב | מזרח | ציד-ימני | ציד-שמאלי |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 9 | 1000 | 120% | 30% | (1) 150 | 50 | | | | 15 | מערב הכניסה הקובעת | 3 | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 37 - 20 | 400 | 102% | 18% | (1) 120 | 40 | 59 | 6 | 6 | 10 | מערב הכניסה הקובעת | (1) 3 | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ומסחר | 45 - 38 | 400 | (2) 176 | (3) 24 | (1) 280 | (5) 50 | 53 | 6 | 6 | 20 | מערב הכניסה הקובעת | 4 | 3 | (6) 3 | (7) 3 |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעד |
|------------------|---------|---------------------|
| קדמי | | |
| 3 | | 9 |
| 3 | | 37 - 20 |
| 5 (8) | | 45 - 38 |
| | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | מגורים ב' |
| | | מגורים ומסחר |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם לשימוש מסחר: 44% עיקרי.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם לשימוש מסחר: 6% שירות.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: קומת חניה תת קרקעית ניתן יהיה לבנותה בקו בניין אפס צידי ואחורי ובתכסית מכסימלית של 80%..
- (5) קומת חניה תת קרקעית ניתן יהיה לבנותה בקו בניין אפס צידי ואחורי ובתכסית מכסימלית של 80%..
- (6) 1- או 0 בתנאי הגשת תכנית בינוי לשני מגרשים שכנים או יותר לאישור הועדה המקומית.
- (7) מהדרך הפנימית המוצעת.
- (8) מדרך מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1

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

חלוקה ו/ או רישום

רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

| | | |
|--|----------------------|----------|
| א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.00 מ' | -- |
| ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.00 מ' | -- |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' | -- |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.00 מ' | -- |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | -- | 20.00 מ' |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | -- | 35.00 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.50 מ' | -- |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3.00 מ' | -- |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל | -- |
| י. ארון רשת | 1.00 מ' | -- |
| יא. שנאי על עמוד | 3.00 מ' | -- |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות

| | |
|---|-------------------|
| <p>חשמל</p> | <p>6.3</p> |
| <p>ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| <p>ניקוז</p> | <p>6.4</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בדרך גישה לשפרעם (דרך מס' 1) (מגרשים 45-38, 9) הינו אישור רשות הניקוז. יותר מעבר של ניקוז מי גשם ממגרשים במעלה תחום התכנית (המגרשים המצויים בין דרך מס' 55 לחלקה 30) אל תחום המגרשים המקבילים בקצה המזרחי שבחלקה 30.</p> | |
| <p>איחוד וחלוקה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>התכנית מתבססת על תשריט חלוקה חתום ע"י כל הבעלים ומאושר בבית משפט השלום בהליך פירוק שיתוף.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.6</p> |
| <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.7</p> |
| <p>תנאי לכריתה / העתקה / עקירה של עץ בוגר הינו קבלת אישור פקיד היערות.</p> | |
| <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> | <p>6.8</p> |
| <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה</p> | |

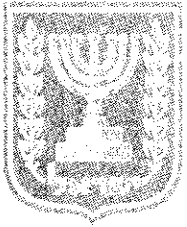
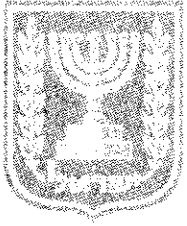
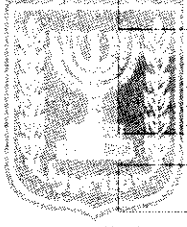
| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | |
| <p align="center">פיקוד העורף</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> | |
| <p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>השטחים לצורכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית שפרעם.</p> | |
| <p align="center">שרותי כבאות</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה להיתר עם בעל קו המים העובר בתחום התכנית בהתאם לתמ"א 5/ב/34.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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</p> | |
| <p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בינויים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p align="center">7. ביצוע התכנית</p> | |

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

| | | | |
|--|-----------------------|--|------------------------|
| <p>תאריך: 10/03/16 חתימה: <i>[Signature]</i></p> | <p>סוג:</p> | <p>שם: סובחי נחילה ובניו בע"מ שם ומספר תאגיד:</p> | <p>מגיש התכנית</p> |
| <p>תאריך: 10/03/16 חתימה: <i>[Signature]</i></p> | <p>סוג:</p> | <p>שם: סובחי נחילה ובניו בע"מ שם ומספר תאגיד:</p> | <p>יזם</p> |
| <p>תאריך: 10/03/16 חתימה: <i>[Signature]</i></p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>שם: סובחי נחילה ובניו בע"מ שם ומספר תאגיד:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: 10/03/16 חתימה: <i>[Signature]</i> תאריך מסירת המסמכים: 10/03/16</p> | <p>סוג: עורך ראשי</p> | <p>שם: סאמר תיים שם ומספר תאגיד: סאמר תיים</p> | <p>עורך התכנית</p> |

