

030
24.4.0007

08/04/2002

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12783
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שפרעם

שם ישוב: שפרעם

12783 על אישור תכנית מס.
 5196 כמה בילקוט הפרסומים מס.
 24.6.03

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית: גא 12783 - הגדלת אחוזי בניה, מספר קומות והקטנת קו בניין בגוש 10285, חלקה 1, מגרש 8/1 שינוי תוכנית, גא 7025, גא 10789, גא 9915 - שפרעם

מקום התוכנית:

עיר -- שפרעם
שכונה -- דהר אלכניס

נ.צ. מרכזי	מזרח: 166558	צפון: 244913
מספר גוש**	חלקות	מגרשים
10285	1	13, 8 (חלק)

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 0.772 דונם (לפי מדידה אנליטית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עבוד נעים, שפרעם - שכונת אל-עין - טלפון: 9865913-04

יזם התוכנית: עבוד בסאם, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9860571-04

מגיש התוכנית נעום כרים, שפרעם - שכונת דהר אלכניס - טלפון: 9862679-04

עורך התוכנית: כרים נעום, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מס' 718, שפרעם, טלפון: 9862679-04 פלאפון 050-387379

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 12783
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20.11.02 להסיר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

12783 הועדה על הפקדת תכנית מס.
 5087 מדימה בילקוט הפרסומים מס.
 20.6.02 ביום

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 9915/ בתוקף ולתכנית מס' 10789/ בהפקדה. לגבי קווי בניין צדדים ואחוזי בניה ומספר קומות בניה בהתאם לתשריט. 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.
 כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01/08/2001	הכנה
8/4/2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

1.9.1 גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
1.9.2 גבול תוכנית מתאר בהפקדה	קו כחול עבה מקוטע
1.9.3 גבול גוש רשום	קו כחול מתומן בשחור לסירוגין
1.9.4 גבול חלקה	קו ירוק דק עם שני עיגולים בשחור בפינה
1.9.5 גבול מגרש	קו ירוק דק עם עיגול בשחור בפינה
1.9.6 דרך גישה	פסים באדום וירוק לסירוגין
1.9.7 איזור סגור	שטח צבוע בכתום
1.9.8 מבנה קיים	צורה הנדסית מנוקדת בשחור
1.9.10 מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
1.9.11 קווי בניין מינימליים	מספרים ברבע הימני והשמאלי של העגול
1.9.12 דחב הדף	ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול
1.9.13 מספר גוש	מספר מ-5 ספרות ומתחתיו קו שחור
1.9.14 מספר חלקה	מספר בתוך עיגול בשחור
1.9.15 מספר מגרש	מספר בתוך שני עיגולים בשחור

1.9 טבלת שטחים:

מזב		מזב קיים		ייעוד קרקע
מוצע	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
64.80%	0.500	64.80%	0.500	איזור מגורים א'
35.20%	0.272	35.20%	0.272	דרך גישה
100.00%	0.772	100.00%	0.772	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין צדדים ומספר קומות בניה הקבוע בתוכנית, בגוש מס' 10285, חלקה 1, מגרש 8.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה לגבי קו בניין צדדי מערבי 2.58 מטר, צפוני 1.48 מטר, דרומי 1.44 במקום 3 מטר, והגדלת אחוזי בניה ל- 184% במקום 120% הקבוע בתוכנית ושינוי מספר קומות בניה משלוש קומות לארבע קומות הקבוע בתוכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים א'	$500 \cdot 1.62 = 810$	6 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/ 10789 מופקדת - שפרעם.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת מס' ג/ 10789 מופקדת למעט אחוזי בניה ומרווחי בנין צדדיים ומספר קומות בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

3.2.1 דרך גישה

תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחתימים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		גובה גובה	מס' קומות	סח"כ	לניסוי קרקע	מעל למפלס בנייה	שטחי שורת	שטחים עיקריים	מזרחי	מערבי	דרומי	צפוני				
12	6	גובה גובה במטרים 12 ****	4 קומות קומות	184%	55%	184% *	22%	162%	3.00 מ'	2.58 מ'	1.44 מ' ***	1.48 מ'	500	מגורים אזורי בניה א'		

* במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית לתעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי ססה"כ % הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר.

*** או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים ומצד אחד בלבד או על פי תוכנית בניני משותפת למספר יותר משני מגרשים .
**** מותר שפיר המעלית יבלוט יותר מ 2.5 מטר מעל הגובה המקסימלי .

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

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 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה בהסכמה .

2. הפקעות

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

3. 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.

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 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות חג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: עבוד נעים

יזם התוכנית: עבוד בסאם

~~כרים יאמי נעים~~
מהנדס ומודד מוסמך
שפרעם-מ.ר. 718
טל. 04/9868516-9862679

מגיש התוכנית: נעים כרים

עורך התוכנית: נעים כרים