

274
22.06.03

1

תאריך עדכון 12/06/03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13359
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.12.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי : גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

הודעה על אישור תכנית מס. 13359
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296
מיום 11/5/04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת התכנית מס. 13359
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.12.03 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 13359 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/9915 המאושרת ותכנית מפורטת מס' ג/10664 בתוקף - שפרעם
(1) העלאת אחוזי בניה ושינוי קווי בנין הקבועים בתוכנית
(2) שינוי גודל מגרש מינמלי מ-500 מ"ר ל-400 מ"ר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13359
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5208
מיום 22.7.03

מקום התוכנית:

עיר -- שפרעם
שכונה -- אלפואר

נ.צ. מרכזי	מזרח : 166350	צפון : 246725
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש
10268	76, 46 (דרד)	62

1.2 מס' יח"ד בתוכנית: 5 יח"ד

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית : 0.56 דונם

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע : עבוי ח'ליל, שפרעם - שכונת אלפואר - טלפון : 050-341721.
- זם התוכנית : : עבוי ח'ליל, שפרעם - שכונת אלפואר - טלפון : 050-341721.
- מגיש התוכנית : : עבוי ח'ליל, שפרעם - שכונת אלפואר - טלפון : 050-341721.

עורך התוכנית : משרד הנדסה חירי גודאת , רח' גבור גבור שפרעם- טלפון : 04-98661992

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 9915/ג המאושרת ותוכנית מס' 10664/ג בתוקף- שפרעם.
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 6 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
26/03/2002	הכנה
24/04/2002	עדכון 1
16/01/2003	עדכון 2
12/06/2003	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 מס' 10664/ג קו כחול עבה מקוטע
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו שחור עבה מתומן לסירוגין
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול ירוק
- 1.9.5 גבול מגרש ומספרו קו דק אדום מקוטע עם מספר בתוך אליפסה אדומה מקוטעת
- 1.9.6 איזור מגורים ג' שטח צבוע בצהוב
- 1.9.7 דרך להולכי רגל פסים באדום וירוק לסירוגין
- 1.9.8 מספר דרך ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 1.9.9 קו בנין מינמלי מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול
- 1.9.10 רוחב הדרך ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול

1.9 טבלת שטחים:

מוצע		מצב		מרב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
71.43%	0.400	71.43%	0.400			איזור מגורים ג'
28.57%	0.160	28.57%	0.160			דרך להולכי רגל
100.00%	0.560	100.00%	0.560			סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

- (1) שינוי בקו בנין מזרחי מ-2.90 מ' במקום 3.0 מ'
- (2) שינוי אחוזי בניה הקבוע בתוכנית ע"י הגדלת מספר קומות הבניה מ-4 קומות ל-5 קומות (קומת הקרקע תשמש כקומת חניה ושירות).
- (3) שינוי גודל מגרש מינמלי מ-500 מ"ר ל-400 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות בנייה לגבי מספר קומות בניה מותרים מ-4 קומות מאושרות ל-5 קומות בניה והגדלת אחוזי בניה מ-200% ל-220%.
- וקו בניה מזרחי מ-2.90 מ' במקום 3 מ'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ג	660.0=165X400 מ"ר	5 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 אזור מגורים ג':

א. יותרו בו בניני מגורים ומבני שירות למגורים כפוף לטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.2 דרך להולכי רגל

תשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים. רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, קווי הבנין לכל הדרכים להולכי רגל יהיו לפחות 3 מטר.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת מס' ג/10664 בתוקף למעט אחוזי בניה ע"י הגבלת מספר קומות בניה, וקו בניה מזרחי

3.2 טבלת אזוריים והמכלולת בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זוויות והמכלולת בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב 1992:

צפיפות / מס' יחיד למגורש מינימלי	גובה בניה מקסימלי ***		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים		
	במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי			צדדי מערבי	צדדי מזרחי
5	18.0	4 קומות + קרקע תשתית ועיירות	220.0%	47.0%	55.0%	165.0%	-----	220.0%	3 מ'***	3 מ'	3 מ'	2.90 מ'	400*	אזור מגורים ג'

* או כפי שקייים בחלוקה רשומה, אך לא פחות מ 250 מ"ר.
 ** או כפי שמצויין בהתשריט
 *** מותר שפני המעלית יבלטי 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

3.3 הוראות נוספות:**א. - תשתיות:****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה 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 כלליות1. 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.

2. 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.

3. היטל השבחה

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

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.


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.

פרק 4 – חתימות:

_____ 

בעל הקרקע:

_____ 

יזם התוכנית:

_____ 

מגיש התוכנית:

חורי גנדאת
משרד הנדסה
בנין רשמי 19019
שפרעם, תל אביב 04-9861000

עורך התוכנית: