

2006/3

21/11/87

מחזור הצפון

מרחב חכנון מקומי - שפרעם
גוש: 10286
חלקה: 16
ק.מ. 1:500 בחשרית

שטח התכנית: 7226 מ"ר

תכנית מ"ס: 6290/א.....

הנקראת: שינוי יעוד חלק מחלקה 16 גוש 10286, מאזור מגורים א ל מסחר, מלכה, וזחעשיה נקיה המעורב במגורים.

היוזם

מישיל סלים תלחמי
שפרעם

סמי יוסף תלחמי
שפרעם

העורכים:

סמי תלחמי - מהנדס
ח.ד. 1 שפרעם 20200
ט"ל 866626 / 04

שוקי עבוד - אדריכל
ח.ד. 1 שפרעם 20200
ט"ל 866626 / 04

חתימות:

העורכים

היוזם ובעל הקרקע

ס. תלחמי
ש. עבוד
חאריך: 21/11/1987

ס. תלחמי
מ. תלחמי

אישורים

הועדה המקומית לחכנון ולבניה, שפרעם
רחיטה כחיבה כס. 1/88
ניום 28.1.88
לאחר למילן בסני הועדה המחוזית
לאשר אישור תכנית



29.11.87
24.2.92

1. הקדמה

1.1. התכנית:

הכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. תכנית זו מורכבת משני חלקים, התשריט והתקנון.

1.2. התשריט:

מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו, בכל העניינים הכלולים בו.

1.3. התקנון:

החלק הכתוב של התכנית המגדיר את תנאי התכנית.

2. מטרת התכנית:

תכנון מפורט של השטח הכלול בה, על מנת להפכו לאיזור מסחר, מלאכה, ותעשייה נקיה, המעורב במגורים.

3. גבולות התכנית:

- כצפון: כביש שפרעס נצרה.
- בדרום: חלקה 16 בגוש 10286.
- במזרח: חלקה 18 בגוש 10286.
- במערב: חלקה 16 בגוש 10286.

4. הוליקה לאיזורים, סימונם, ושטחם בתשריט:

סכלת איזורים, יעודם, סימונם בתשריט, ושטחם.

שטח מותר במ"ר	ב-%	סימון בתשריט	האזור
1600	22.0	אדום תחום קו שחור.	חניה
1450	21.0	שטח צבוע חום.	כבישים קיימים ומאושרים, או הרחבת כביש קיים.
50		שטח צבוע אדום	כביש מוצע
250	3.0	ירוק תחום ירוק קהה	שטח פרטי פתוח
7226	100.0		סה"כ שטח תכנית

4.1. רשימת סימונים בתשריט:

- | | |
|--|---------------------------|
| : קו כחול עבה רצוף. | גבול התכנית |
| : שטח צבוע כחום. | מגורים א |
| : שטח צבוע תכלה, סרוק פסים אפורים אלכסוניים, תחום קו אפור. | מסחר, מלאכה, ותעשייה נקיה |
| : שטח צבוע חום. | דרך קיימת |
| : אדום תחום קו שחור. | חניה |
| : שטח צבוע אדום. | כביש מוצע |
| : ירוק תחום ירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| : ברבע העליון של עיגול הדרך. | מספר הדרך |
| : ברבע התחתון של עיגול הדרך. | רחב הדרך |
| : ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך. | קו בנין |

1. הקדמה

1.1. התכנית:
 חכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בחשריט המצורף לחכנית זו. חכנית זו מורכבת משני חלקים, החשריט והתקנון.

1.2. התמדיט:
 מהווה חלק בלתי נפרד של חכנית זו, בכל העניינים הכלולים בו.

1.3. התקנון:
 החלק הכתוב של החכנית המגדיר את תנאי החכנית.

2. מטרת התכנית:
 תכנון מפורט של השטח הכלול בה, על מנת להפכו לאיזור מסחר, מלאכה, ותעשייה נקיה, המעורב במגורים.

3. גבולות התכנית:

- בצפון: כביש שפרעס נצרח.
- בדרום: חלקה 16 בגוש 10286.
- במזרח: חלקה 18 בגוש 10286.
- במערב: חלקה 16 בגוש 10286.

4. החלוקה לאיזורים, סימונם, ושטחם בחשריט:

טבלת איזורים, יעודם, סימונם בחשריט, ושטחם.

האזור	סימון בחשריט	שטח	
		במ"ר	ב-%
מסחר, מלאכה, ותעשייה, נקיה, המעורב במגורים	שטח צבוע תכלת סרוק פסים אפורים אלכסוניים, תחום קו אמר	3876	54.0
חניה	אדום תחום קו שחור.	1600	22.0
כבישים קיימים ומאושרים, או הרחבת כביש קיים.	שטח צבוע חום.	1450	21.0
כביש מוצע	שטח צבוע אדום	50	
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק קהה	250	3.0
סה"כ שטח חכנית		7226	100.0

4.1. רשימת סימונים בחשריט:

- | | |
|---------------------------|--|
| גבול התכנית | : קו כחול עבה רצוף. |
| מגורים א | : שטח צבוע כחום. |
| מסחר, מלאכה, ותעשייה נקיה | : שטח צבוע תכלת, סרוק פסים אפורים אלכסוניים, תחום קו אפור. |
| דרך קיימת | : שטח צבוע חום. |
| חניה | : אדום תחום קו שחור. |
| כביש מוצע | : שטח צבוע אדום. |
| שטח פרטי פתוח | : ירוק תחום ירוק כהה |
| מספר הדרך | : כרבע העליון של עיגול הדרך. |
| רחב הדרך | : ברבע התחתון של עיגול הדרך. |
| קו בנין | : ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך. |

5. התנאים להיתר בניה:

היתר בניה לבנין בשטח חכנית זו, ינתן לפי התנאים כדלקמן:

- 5.1 הועבר על שם עיריית שפר-עם השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה, עליה מבקשים לבנות, הובטחו מקומות חניה כחוק.
- 5.2 הוגשה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית, לפי חוק התכנון והבניה.
- 5.3 הוגשה לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בהתאם להנחיות של תכנית זו.
- 5.4 גובה קומה בבנין יהיה לפי החוק, לא ינתן היתר בהתאם לפקודות רישוי עסקים, לחנויות שגובהן קטן מהגובה הקבוע באוחה פקודה.
- 5.5 גובה בנין מקסימאלי לא יעלה על 17 מ' או ארבע קומות מעל קומת הקרקע, הגובה הנמוך ביניהם.
- 5.6 מרווחי בנין קדמיים יהיו מותלים ברוחב הכביש כמצוין בתשריט, דהינו:
- 5.7 כביש ברוחב 20 מ' יהיה רווח קדמי של 10 מ' כביש ברוחב 6 מ' או -מ' יהיה רווח קדמי של 3 מ' אחוז בניה מקסימאלי מותר בקומת הקרקע לא יעלה 60% (ששים אחוז) מן השטח המיועד לבניה.
- 5.8 כל פתרון למיזוג אוויר ו/או ערובות, לא יבוצע בשטח החיצוני של המבנה, אלא על גבו כלבד.
- 5.9 יחידות המגורים תחוכננה באופן שירחיק את חורי השינה מאיזור חזית המסחר והמלאכה.
- 5.10

6. דרכים מבוטלות:

השטח של הדרך המבוטלת בתכנית זו, יצורף בחלקו לשטח המיועד לבניה, ובחלקו לשטח המיועד לחניה כמתואר בתשריט, בתוך הקו המגביל כל איזור.

7. הפקעות:

השטח המיועד לשטח ציבורי בתכנית זו, יופקע בהתאם לאמור בחוק, וירשם על שם עיריית שפר-עם.

8. השימושים עמותרים:

לא יישמש כל קרקע או בנין הנמצא באיזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתשריט, אלא לתכליות המפורטות להלן, ובהתאם לתכנית בינוי ערים מפורטת אשר תוכן בהתאם להנחיות של תכנית זו, ותוגש לאישור הועדה המקומית.

8.1 איזור מסחר, מלאכה,

ותעשייה נקיה, המעורב

במגורים "ב"

- מסחר סיחונאי, סוכניות, וכו' באישור הועדה המקומית.
- בחי קפה, מסעדות, מזנונים וכו' באישור הועדה המקומית.
- מחסנים ובתי קירור, באישור הועדה המקומית.
- מגרש לסחר מכוניות, באישור הועדה המקומית.

- מלאכה צרכנית כגון: חיסות, מרפדיות, צביעת שלטים כחנור, תיקון מכשירי חשמל, שרברבות, וכו' באישור הועדה המקומית.

- מלאכה ותרושת קלה כגון: מסגרות, מתפרות, מכבסות, צביעה תעשייתית כחנור, חשמלאות רכב, חשמלאות כללית, פחחות רכב, צביעת רכב, ומכונאות רכב (מוסכים) טחנות קמח, מחקני מיזוג אוויר, וכו'. באישור הועדה המקומית, וכחנאי שלא יגרמו לרעש וזיהום אוויר.

- מגורים יוחרו פרט לקומת הקרקע, ובתנאי שימוש זה לא יעלה על 100% (מאה אחוז) מן השטח המיועד לבניה, בנוסף לשטחים המיועדים ליחר השימושים.

8.2. דרכים וכבישים:

יוחרו השימושים הבאים:
רשות הרבים, ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל,
ולחניה כלי רכב.

8.3. חניה:

שטחי חניה פרטיים יוקצו משטח החניה המסומן בתשריט
לפי המכסה בסעיף 9.9 ויסומנו בחכנית שתצורף לבקשה
להיתר בניה. שטח חניה ישמש לחניה כלי רכב ולפירוכם
והעמסתם.

8.4. שטח פרטי פתוח: מיועד לנטיעת עצי נוי.

9. מספר מקומות החניה לכל חכליט:
מספר מקומות החניה לכל חכליט יהיו לפי הטבלה דלהלן:

9.1. טבלה למקומות החניה

ה ע ר ו ת	מס. מקומות חניה לפי יחידות חישוב		ה. ת. ב. ל. י. ת.
	מס. מק. החניה	י. ח. י. ד. ת. ה. ת. י. ש. ו. ב.	
	1.0	לכל יחידת דיור	מ מגורים
לסופרמרקט או כלכו, חקבע הועדה המקומית חוספת חנלה לפי שיקול דעתה.	1.0	לכל 50 מ"ר שטח מכירה	מסותי הניות, בחי עסק, וסופרמרקט
	1.0	לכל 40 מ"ר שטח משרד	מאדדים
	1.0	לכל 50 מ"ר שטח המיועד למלאכה או לאיחסון	חעשיה ומלאכה
	1.0	לכל 30 מ"ר שטח רצפה למוסך או לכל תא לסיכה ורחיצה	תחבורה מוסך או תחנת סיכה

9.2. הסדרי מקומות נוספים:
או חכליות אחרות.

לגבי חכליות שלא נכללו בטבלה הנ"ל, חקבע הועדה המקומית את מספר מקומות החניה הדרושים. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הסדרת מקומות חניה נוספים מעל למפורט בטבלה הנ"ל באם לאור החנאים או הנסיבות חכליט הדבר נראה לה מוצדק.

9.3. הסדרת חניה על במגרש:

באם הסדר החניה לא ניתן לביצוע בתחום המגרש המיועד לבנין או לכל חכליט אחרת, ראיית הועדה המקומית לקבוע סדרי חניה במרחק סביר מן המגרש. בעל המגרש או מבקש ההיתר יהיה חייב לשאח בהוצאות הסידור שיקבע, בהתחשב במספר מקומות החניה הדרושים, או כהתאם להחלטת הועדה המקומית,

10. -גדרות

- 10.1. לאורך גבולות צידיים: גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים יכנו מחמרים כבון; רשתות וסבכות פלדה; בטון; אבן; וגובהם לא יעלה על 2.40 מ!
- 10.22. לאורך קו רחוב : יכנו מקירות בטון וגובהם לא יעלה על 2.0 מ'. כאשר רשת פלדה או סבכה עליהם.

11. שידותים הנדסיים:

- 11.1. אספקת מים : מן הרשת העירונית הקיימת.
- 11.2. ניקוז : לרשת העירונית הקיימת.
- 11.3. סילוק שפכין :לבורות ספיגה ותלחול שיבנו כמקום בהתאם לדרישות משד הבריאות; עד לשלב בניית 2000 מ"ר או חלוף 8 שנים מיום אישור תכנית זו. חוספת בניה מעל 2000 מ"ר או לאחר 8 שנים; חבוצע רק לאחר התחברות לרשת הביוב העירונית.
- 11.4. ריכוז אשפה : יקבעו מקומות להצבת כלי אצירה ואספה באיזור החניה; כולל הכסחת גישה לפינויים. סוג כלי האצירה לפי דרישת מהנדס העיר שפר-עם.
- 11.5. אספקת חשמל : מן הרשת הארצית.

12. בניה בקרבת קוי חשמל:

- 12.1. קוי חשמל עיליים : לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מחתת לקוי חשמל עיליים; אם לא מתקיימים המרחקים מטה":
מקו אנכי המסוך אל הקרקע בין הטיל הקיצוני והקרוב ביותר לבנין; או החלק הכולט ממנו; ו/או הקרוב ביותר אל המכנה. לא יהיה מרחק הקטן מן המרחקים הרשומים מטה:
ברשת מחת נמוך 2'מ'
ברשת מחת גבוה עד 22 ק"ו 5'מ'
ברשת מחת עליון עד 110 ק"ו 8'מ'
ברשת מחת עליון עד 150 ק"ו 10'מ'

12.2. קוי חשמל תת-קרקעיים:

איך לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2'מ' מכבלים אלה. איך לחפורה מעל ובקרבת חילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- 14. התיחסות לתכניות אחרות: תכנית זו היא שינוי בתכנית מתאר שפר-עם מ"ס 377/ג ותהיה חלק ממנה; תכנית זו תצורף לתכנית מתאר מקומית שפר-עם מ"ס 377/ג, המאושרת; ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה.

חאריך: 21/11/1987
19/9/1989

14. חתימות

היוזם ובעל הקרקע

מישיל תלחמי

סמי תלחמי

11111111

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

נושדיל הפנימי מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 6290	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11.92	לאשר את התוכנית.
סמב"ל לתכנון	י"ר הועדה המחוזית

6290	הודעה על אישור תכנית מס.
4018	פורסמה בלשון הפרסומים מס.
3675	מיום 18.6.92

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.92 לאשר את התוכנית.

סמב"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4018

מיום 18.6.92

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290

הודעה על אישור תכנית מס. 6290