

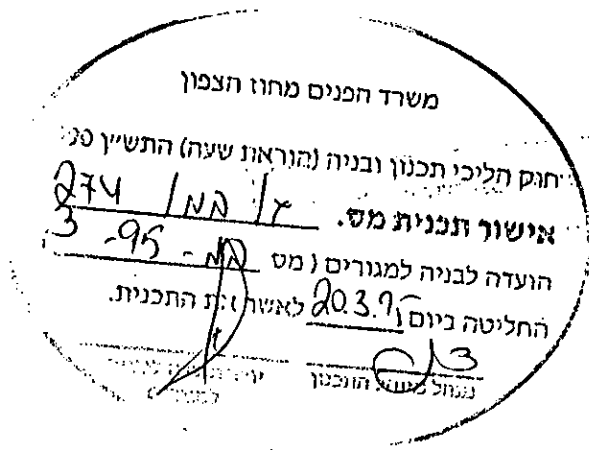
מס' תעודת - 274
317/95

20072
216002
59201
10265

מחוז הצפון

- חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) - 1990.
- הוועדה לבניה מגורים ותעשייה (הוראות שעה) - 1990.
- מרחב תכנון מקומי - שפרעם.

תכנית בנין ערים מפורטת מספר 274/א/2 - שכונה מערבית - שפרעם.
שנוי לתכנית מתאר שפרעם מס' 7025\א, (שהיא לפני מתן תוקר).



תאריך : 3/01/95

הודעה על אישור תכנית מס' 274/א/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4308
מיום 1.6.95 הישגה 28 דיון 3417

1. המקום : שפרעם - שכונה מערבית.
2. שם וחלות התכנית: תכנית דו תקרא " תכנית מפורטת מס' 274/א - שכונה מערבית - שפרעם".
התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית הערוך ב-ק:מ 1:1250 ותכנית הבנוי ב-ק:מ 1:500 המסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף ויקרא להלן "התשריט".
3. מסמכי התכנית : תקנון תכנית דו והתשריט הערוך ב-ק:מ 1250 : 1, ותכנית הבנוי הערוכה ב-ק:מ 1:500, מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית דו.
4. שטח התכנית : 114.67 דונם, לפי תכנית מודד מוסמך.
5. גושים וחלקות : גוש -10265: חלק מחלקות 27, 29, 31.
6. בעלי הקרקע : חברת מ. עבדאלקאדר ושות' בע"מ - נצרת.
טל - 06/571914. פקס - 06/550616.
לילא שליוט - שפרעם.
7. יוזם התכנית : חברת מ. עבדאלקאדר ושות' בע"מ - נצרת.
טל - 06/571914. פקס - 06/550616.
לילא שליוט - שפרעם.
8. עורך התכנית : אחסאן פ. קנג' - אדריכל,
בנין אלקנג' - נצרת. טל' פקס - 06/554594.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מתאר שפרעם מס' 7025\א (שהיא לפני מתן תוקף). עם אישור תכנית דו, יהיו הוראותיה עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת והחלות על השטח הכלול בה.
10. מטרת התכנית : א. קביעת אזורים לשימושים השונים בגבול התכנית.
ב. התווית דרכים וסיווגן, הסדרת גישה וחניה לרכב.
ג. קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם.
ד. קביעת הוראות בניה למגורים, מבני ציבור ומסחר באזורים המיועדים לכך.
ה. הסדרת מגרשים וגבולותיהם.
11. הפקעות : שטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית דו יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי סעיפים 188, 189.
12. מס' השבחה : מס' השבחה יגבה כחוק.

פ ר ק ב' : פירוש מונחים והגדרות,

1. החוק : חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) 1990.

2. התכנית : תכנית בנין ערים מפורטת מס' 274/כ"ג - שכונה מערבית - שפרעם, שינוי לתכנית מתאר מס' 7025\ג שפרעם, (שהיא לפני מתן תוקף)

3. אזור : שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או קיוקו או סימני התחמה מיוחדים או כל צרור כנ"ל, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות או בבנינים באותם שטחים ואת ההוראות שנקבעו לשטחים אלה בתכנית.

4. שטח מגרש : שטח קרקע שנמדד וסומן בתכנית.

5. שטח בניה : שטח ההיטל על פני הקרקע של כל המבנה.

פ ר ק ג' : טבלת שטחים לשימושים באזורים השונים (ראה תשריט),

הערה : מדידת השטחים נעשה בשיטה הגרפית.

השטח	סימון בתשריט	ה י ע ו ד
	קו כחול מרוסק	גבול מרחב תכנון
	קו כחול עבה	גבול תכנית
	קו בשחור	גבול חלקה
	קוקו באדום	דרך לביטול
	צבע צהוב	אזור מגורים ג'
30.00 34.44	כתום	אזור מגורים א'
24.68 28.30	תכלת	אזור מגורים ב'
3.40 3.67	כתום מותחם קו שחור	אזור מגורים מיוחד
3.90 4.50	ירוק מותחם חום	אזור ספורט
7.50 8.70	כתום עם פסים אלכסוניים באפור	מסחרי ומעליו מגורים
2.18 2.50	חום מותחם חום כהה	אזור לבניני ציבור
1.86 2.16	אפור מותחם בשחור	מרכז מסחרי שכונתי
2.60 3.00	אדום מקוקו בשחור	אזור לחניה
1.10 1.30	ירוק	אזור ציבורי פתוח
22.00 25.20	אדום	דרכים
0.78 0.90	ירוק מקוקו באדום	דרכים להולכי רגל
100.00 114.67	ס ה " כ	

ד"ר ק די : רשימת מגרשים באזורי מגורים ותיאורם:

הערה : מדידת השטחים נעשה בשיטה גרפית.

מס' המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש	מס' המגרש
בדונם	ליחיד במ"ר	מירבני	מס' יחיד	מס' קומות
1א	1.550	230.0	8	2 קומות
2א	3.270	230.0	14	+
3א	3.610	230.0	20	ק. מרתף
4א	1.400	230.0	7	או
5א	1.680	230.0	9	ק. עמודים
6א	1.240	230.0	6	
7א	2.330	230.0	10	
11	1.330	170.0	12	
21	1.200	170.0	10	3 קומות
31	1.520	170.0	12	
41	1.585	170.0	18	+
51	1.520	170.0	16	
61	2.995	170.0	28	ק. מרתף
71	3.540	170.0	38	או
81	1.145	170.0	12	ק. עמודים
91	4.530	170.0	38	
12	0.565	115.0	6	
22	0.585	115.0	6	3 קומות
32	0.615	115.0	6	
42	0.665	115.0	6	+
52	0.685	115.0	6	ק. מרתף
62	0.565	115.0	6	או
72	0.595	115.0	6	ק. עמודים
17	1.530	125.0	10	
27	1.700	125.0	10	
37	1.610	125.0	10	
47	1.500	125.0	10	
57	1.325	125.0	10	
67	1.225	125.0	10	
77	1.440	125.0	10	
87	1.435	125.0	10	
97	1.400	125.0	10	
107	1.385	125.0	10	
117	1.340	125.0	10	
127	1.300	125.0	10	
137	1.340	125.0	10	
147	1.300	125.0	10	
157	1.465	125.0	10	
167	1.480	125.0	10	
177	1.255	125.0	10	
17	1.380	110.0	32	8 קומות
27	1.115	110.0	32	+
37	1.180	110.0	32	ק. עמודים

ד ק ה: רשימת התכליות והשימושים באזורים השונים;

1. אזור מגורים א' : ישמש לבניית בתי מגורים טוריים בני שתי קומות פלוס קומת מרתף או קומת עמודים.
קו בנין קדמי 3.0 מטר. קו בנין אחורי 3.0 מטר.
קו בנין צדדי אל הדרכים להולכי רגל יהיה אפס, ולא יותר פתחים בחזיתות אלה. קו בנין צדדי אל הדרכים המוטוריות יהיה 3.0 מטר.
החניה לרכב תהיה בתת-חלקת הדירה עצמה.

2. אזור מגורים ב' : ישמש לבניית בתי מגורים בני שלוש קומות פלוס קומת מרתף או קומת עמודים.
קו בנין קדמי 3.0 מטר. קו בנין אחורי וצדדי 3.0 מ'.
החניה לרכב תהיה בתת-חלקת הדירה עצמה, למעט הבניים הצמודים לאזור החניה תהיה באזור החניה הנ"ל.

3. אזור מגורים מיוחד:

ישמש לבניית בתי מגורים בני שמונה קומות פלוס קומת עמודים.
קו בנין קדמי, צדדי ואחורי 3.0 מטר.
החניה לרכב תהיה באזור המיועד לחניה, והצמוד לאזור הנ"ל.

הנחיות כלליות לאזורי המגורים:

רשיונות בניה יוצאו למגרש (כמסומן בתשריט) שהוא יחידה תכנונית. תותר חלוקת המגרש לתת-חלקות (כמסומן בתשריט), בהתאם למספר יחידות הדיור המירבי המותר במגרש וכן ירשם הדבר בספרי האחודה.

4. אזור מסחרי ומעליו מגורים:

יותר הקמת מבנים בני ארבע קומות:
א. בקומת קרקע מותר לבנות מבנה מסחר ובידור כגון:
חנויות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של גופים פרטיים, בעלי מקצועות חופשיים.
ב. בשלושה קומות העליונות מעל קומת קרקע תותר הקמת בניני מגורים או בניני משרדים.

5. אזור לבניני ציבור:

ישמש להקמת בנינים לצרכי ציבור כגון: גני-ילדים מרפאת שנים, קופת חולים, וכו'. היתר בניה בשטח לבניני ציבור יוצא רק על פי תכנית בנוי.

6. אזור מסחרי שכונתי:

מיועד לשימוש מסחרי, מינהלי ושירותים לשרת השכונה.

7. אזור ספורט :

ישמש להקמת מבנים הכוללים מתקני ספורט ונופש כגון: מגרשי משחקים; כדורסל, כדורעף, בריכת שחיה, מועדוני כושר ובריאות.
מסעדות ומזנונים, בתי קפה וכו'.

8. אזור ציבורי פתוח : באזור זה תותר הקמת, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים מגרשי ספורט, גינות ציבוריות, מתקנים הנדסיים.

9. חניה : מסי החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1993).

פ ר ק ד י : תשתית,

1. ביוב : כל בנין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב מקומית לפי דרישת הועדה המקומית. ובתאום עם משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

2. מים : הועדה תאשר תכנית להספקת מים בתאום עם תכנית התשתית העירונית, והבניינים יחוברו לרשת המים המקומית.

3. אישור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנה מתחת לקווי חשמל עיליים.
2. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור-אל-הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך.
 - בקו מתח 22 ק"ו 5 מטרים.
 - בקו מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מטרים.
 - בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים.

3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.

4. ביצוע התכנית על בעלי הקרקע יסיים סלילת עבודות התשתית; מערכת הדרכים, מים, בגבי, תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית, כמו כן 20% מיסודות הבניה למגורים.

ח ת י מ ו ת :
=====

עורך התכנית.

יודם התכנית

בעל הקרקע

אחסאן מ. אבא
אדריכל
מס' רשום 95515

מוחמד עבד אלקאור
ושות' בע"מ
נצרת - ת.ד. 96
ט 06-571419

מוחמד עבד אלקאור
ושות' בע"מ
נצרת - ת.ד. 96
ט 06-571419

הועדה המקומית לתכנון ולבניה. שפרעם
1/94
28.11.94
לימליץ בפני הועדה המחוזית
אישור את התוכנית

משרד הפנים מחוז צפון

חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התשי"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 247/א

הועדה לבניה למגורים (מס. 55-94)

החליטה ביום 26/1/95 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 247/א
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4279
מיום 29.1.95 (המש"ן) 1705

מזכירות משרד הפנים
מחוז צפון
ת.ד. 62
מ.ת. 10100

מזכירות משרד הפנים
מחוז צפון
ת.ד. 62
מ.ת. 10100

מזכירות משרד הפנים
מחוז צפון
ת.ד. 62
מ.ת. 10100