

291

מהוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית — שפרעם

תכנית בנוי ערים מפורטת מס' 1820/ע

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי מרכז

תכנית מס' 1820

הועדה המחוזית בישיבתה ה 2/4/82

מיום 21.1.82 החליטה לתת תוקף לתכנית המעבירה לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

המציא מס' 1820

הערימה לתכנון מקומי-מרכז

הערימה מס' 3887 תאריך 13.6.91 מס' 2705

20.2.1973
19.9.1986

89.01

מחוז הצפון

מרחב התכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה-שפרעם

ת.ב.ע. מפורטת "מרכז שפרעם" מס' 1820/צ..

נושאים: 10284 חל' 1-7, 12, 13, 15-21, 47

10308 חל' 11

10307 חל' 20, 21

10333 חל' 21

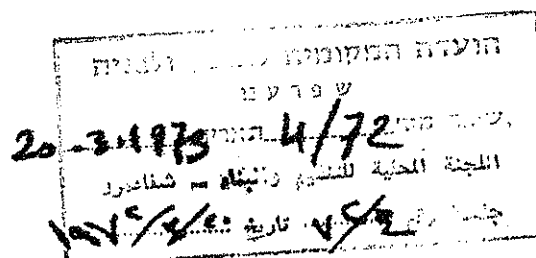
היוזם: עיריית שפרעם.

המתכנן: ארכ' בעז ברקאי.

בעל הקרקע: פרטי.

השטח: 77.100 דונם.

קנה מידה התשריט: 1:500 (תשריט הסביבה 1:5000)



1. התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע
כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. היא
מורכבת משלושה חלקים: התשריט, תכנית
בנוי ותקנון.
- 1.1. התשריט:
מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו
בכל העניינים הכלולים בו.
- 1.2. תכנית הבנוי:
מהווה תכנית מרחב לצורת הבנוי.
- 1.3. התקנון:
החלק הכתוב של התכנית המגדיר את
תנאי התכנית. יש לראות ההקדמה לתקנון
כחלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת התכנית:
תכנון מפורט של השטח הכלול בה על מנת
להפכו למרכז עסקים, תרבות, מנהל
ותחבורה מעורב במגורים.
3. גבולות התכנית:
בצפון כביש שפרעם נצרת.
במזרח - גוש 10307.
בדרום - כביש עוקף המרכז.
במערב - גבול הבית ספר - חלקה 7
בגוש 10284.
4. החלוקה לאזורים, סימונם בתשריט ושטחם.

4.1 סבלת אזורים, יעודם, סמונם בתשריט ושטחם.

ה א ז ו ר	סימונו בתשריט	ה ש ט ח	
		ברונם	ב-%
4.1.1	מרכז תחבורה	4.195	5.4
	בפסים אפורים באלכסון ומותחם חום כהה.		
4.1.2	שטח מוסד ציבורי	13.770	17.9
	חום מותחם חום כהה		
4.1.3	שטח מסחרי בעל אופי ציבורי	23.500	30.5
	פסים אפורים על רקע אפור בהיר		
4.1.4	שטח מסחרי	5.400	7.1
	צבע אפור מותחם כהה		
4.1.5	שטח מסחרי מיוחד	8.535	11.0
	פסים אפורים מותחם אפור כהה		
4.1.6	שטח ציבורי פתוח	8.250	10.7
	ירוק		
4.1.7	חניה ציבורית	4.550	5.9
	אדום משובץ שחור		
4.1.8	דרך קימת	8.900	11.5
	חום		
4.1.9	דרך מוצעת	8.900	11.5
	אדום		
סה"כ		77.100	100.0

4.2 רשימת סימונים אחרים בתשריט:

4.2.1	גבול התכנית	קו כחול עבה
4.2.2	דרך לביטול	קוים אדום באלכסון על רקע התכנית.
4.2.3	עקול של דרך	
	מספר הדרך	ברבע עליון
	רוחב דרך	ברבע תחתון
	קו בנין	ברבע הימני והשמאלי.

5. התנאים להיתר בניית בנין: היתר בניה לבנין בשטח
תכנית זו ינתן לפי התנאים
כדלקמן:

- הועבר על שם עיריית שפרעם השטח המיועד בהתאם
לתכנית זו לצרכי ציבור, מחוץ החלקה או החלקות
עליהם מבקשים לבנות.
- הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את המגרש
הבניה עם דרך קימת לכלי רכב.
- הובטחו מקומות חניה לפי האמור בסעיף 9.
- הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתבטיח שילוב
המבנה כולו, בצורתו בגובהו, ובחומרי הגמר,
בחזית הרחוב או המעבר או הכיכר לשביעות רצון
הועדה המקומית בהתאם לתכנית הבנוי.
- תכניות בנושאים מיוחדים כפי שהדבר יחייב לפי
דעתה של הועדה המקומית מאושרים ע"י המוסדות
המוסמכים.

6. חלוקה ואחוד של קרקעות.

6.1. שינויים בחלוקת הקרקע: גבולות הנוכחיים של חלקות
קרקע שאינם חואמים את גבולות
האזורים והדרכים של תכנית זו
יותאמו בתכניות מפורטות בהתאם
לתכנית זו.

6.2. אחוד חלקות: אחוד חלקות קרקע קיימות יותר
לשם יצירת מגרשים חדשים ובלבד
שכל אחד יהיה שטח רצוף המותחם
בקו רחובות או גבולות האזורים
על פי תכנית זו.

6.3. חלוקה מחדש:

היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן
לפי התנאים כדלקמן:

- החלוקה למגרשים היא בהתאם לתנאי
תכנית זו.

- אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי
מבונה מחלקו המבונה תוך השארת חלקו
המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים
על המותר באותו האזור.

- עם בצוע החלוקה יוקצו מתוך השטח
המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור.

- נקבעו התנאים להפסקת השמושים החורגים
ולהריסת המבנים או חלקי המבנה שהוקם
ללא היתר, באם היו כאלה;

6.4. דרכים מבוטלות:

שטחי דרכים המבוטלות לפי תכנית זו
יעודו לשמושים בהתאם למסומן בתשריט.

6.5. שמושים חורגים:

המשך שמוש חורג בקרקע ובבנין אם היה
קיים בעת כניסת תכנית זו להוקפה, או
אשר קוצר כתוצאה מכניסת תכנית זו
להקפה, יותר בתנאים המפורטים בחוק.

7. הפקעות:

השטחים שהועדו לצרכי צבור בתכנית זו
נתונים להפקעה בהתאם לאמור בחוק
וזירשמו על שם עיריית שפרעם.

8. השימושים המותרים: לא ישמש כל קרקע או בנין הנמצא באזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתשריט ולא לתכליות המפורטות להלן ובהתאם לתכנית ג.ע. מפורטות אשר יוכנו בהתאם להנחיות של תכנית זו.

8.1. מרכז תחבורה - יותרו השימושים דלהלן:

- תחנת אוטובוסים להעלאה והורדה של נוסעים; מקום לשרותים לאוטובוסים וחניותם, מקום למשרדים ושרותים למפעלי התחנה לעובדים ולקהל.
- שימושים מסחריים לחנויות ומשרדים המתאימים לתחנה לפי אופיים.
- סה"כ שטח הבניה המותר בכל המקומות לא יעלה על 50 אחוז משטח המגרש.
- גובה הבניה לא יעלה על שלוש קומות.
- חובת המבצע להכין תכנית לעצוב ארכיטקטוני על השטח כולו.
- מבנה חזית התחנות במרכז התחבורה לפי הנחיות משרד התחבורה.

8.2. לבניני ציבור - יותרו השימושים הבאים:

- בניני ציבור למתן שרותי חנוך, בריאות, דת, סעד, תרבות, חברה ומינהל מכל הסוגים לפי אישור הועדה המקומית.
- צפיפות הבניה המותרת תקבע לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל שטח המיועד לבניני ציבור.

- דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים
בהתאם לתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

8.3. שטח מסחרי בעל אופי ציבורי

- יותרו השימושים דלהלן:

- מסחר קמעוני מכל הסוגים, שרותים
אישיים למיניהם, שרותים עסקיים,
משרדים עסקיים ושל בעלי מקצועות
חופשיים, בתי מרקחת וכו'.
- שרותים קהילתיים, כגון שרותי בריאות,
תרבות, חברה, סעד וכו', לפי אשור
הועדה המקומית.
- בתי קפה, מסעדות, מזנוקים, בתי
אבות, מועדונים חברתיים וספורטיביים
וכו' לפי אשור הועדה המקומית.
- בתי קולנוע ושעשועים, מקום לעריכת
מסיבות או אסיפות וכו' לפי אשור
הועדה המקומית.
- מגורים יותרו פרט לקומת הקרקע ובתנאי
שימוש זה לא יעלה על 90% משטח המגרש
בנוסף לשטחים המיועדים ליתר השימושים.
- דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים בהתאם
למכסות בסעיף 9, מקומם ייקבע בתכנית
שתצורף לבקשה לקבלת היתר בניה.
- צפיפות הבניה המותרת: סה"כ שטחי
הרצפה לכל השימושים המותרים (כולל מגורים)
לא יעלה על 120% משטח המגרש.
- ארצות הבנייה, לטובת ארצות הבנייה, לטובת ארצות הבנייה
- שטח מועדונים, לטובת ארצות הבנייה, לטובת ארצות הבנייה
- מועדונים, לטובת ארצות הבנייה, לטובת ארצות הבנייה

- על הועדה המקומית להתננות מתן היתר לחנות עסק או בית מלאכה בקיום תנאים סניטריים, בקביעת מקומות להחזקת ארגוני סחורה ריקים, לרכוז אשפה ולטעינה ופריקה.
- גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות מעל קומת כניסה.

8.4. אזור מסחרי - יותרו השמושים דלהלן:

- מסחר קמעוני מכל הסוגים, שרותים אישיים למיניהם, שרותים עסקיים, משרדים עסקיים ושל בעלי מקצועות חופשיים וכו', לפי אישור הועדה המקומית.
- מסחר סיטונאי, סוכנויות, שוק קמעוני וכו', לפי אישור הועדה המקומית.
- בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכו', לפי אישור הועדה המקומית.
- מלאכה צרכנית, כגון טיטות, מרפדיות, צביעת שלטים, תקוני מכשירי השמל ביחיים, שרברבות וכו', לפי אישור הועדה המקומית.
- מלאכה וחרושת קלה - כגון, מסגריות, נגריות, מתפרות, מכבסות, ליטוש יהלומים, גרז'ים וכו' באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו לזיהום אויר ורעש.
- מחסנים, בתי קירור וכו' באישור הועדה המקומית.

- מגורים יותרו פרט לקומת הקרקע
בתנאי ששמוש זה לא יעלה על 70%
משטח המגרש בנוסף לשטחים המיועדים
ליתר השימושים.

- דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים
לפי המכסות בסעיף 9 בהתאם לתכנית
שתצורף לבקשה לקבל היתר בניה.

- על הועדה המקומית להתנאות מתן היתר
בניה לחנות או עסק או בית מלאכה
בקיום תנאים סניטריים בקביעת מקומות
להחזקת ארגזים סחורה ריקים, לרכוז
אשפה ולטעינה ופריקה.

- על הועדה המקומית להתנאות מתן היתר
בניה לבנין או קטע ממנו בהגשת תכנית
עיצוב ארכיטקטוני של החזית כולה.

- צפיפות הבניה המותרת סה"כ שטחי הרצפה
לכל השימושים המותרים (כולל מגורים)
לא יעלה על 100% משטח המגרש.

- גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות
מעל קומת כניסה.

8.5. שטח מסחרי מיוחד: על אזור זה חלים כל התנאים של שטח
מסחרי בעל אופי ציבורי ובתנאי שתוגש
תכנית ארכיטקטונית לכל האזור שתסדיר
את חזית הבנינים, מקומות חניה ומעברים
להולכי רגל לשביעות רצון הועדה המקומית.

8.6. שטח ציבורי פתוח: יותרו השימושים הבאים:

- מעברים להולכי רגל, כיכרות, גינון ונטיעות, לוחות פרסומת ותצוגה, ספסלים, סככות הצללה וכו' לפי אישור הועדה המקומית. פעילות מסחרית ובתנאי שתנצל קפיצות במפלסים בין הכיכרות כך שלא תבלוט בשטח ואחוז הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש אשר יותר ע"י הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.

8.7. דרכים וחניה ציבורית: יותרו השימושים הבאים:

רשות הרבים - ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים ליעוד זה ונסללו ברחבן המלא ע"י יוזם התכנית לפני מתן תעודת גמר לבנינים הקובלים בהן.

8.8. קביעת הסדרי תנועה בצמתים

קביעת הסדרי תנועה, כניסות ויציאות של התנועה ופרטי החיבור אל הדרך מס' 1 בגוש 10308, לפי הנחיות משרד התחבורה ובאישורו.

9. חנייה:

לא ינתן היתר בניה לבנין חדש, אלא אם הוסדרו מקומות חניה כאמור בסעיף בנוסף לחניה הציבורית. בחישוב מספר מקומות החניה יעוגל כל חלק של מקומות חניה ליחידה שלמה כלפי מעלה.

ה ת כ ל י ו ת		מס. מקומות החניה לפי יח' חשוב		הערות
		יחידת החשוב	מס' מק' החניה	
<u>מגורים:</u>		לכל יחידת דיור ששטחה קטן מ-90 מ"ר	0.5	
		לכל יחידת דיור ששטחה 90 מ"ר או יותר	0.8	
<u>מסחר:</u>		לכל יחידה עד ל-50 מ"ר שטח מכירה	1	לסופרמרקט או כל-חקבע הועדה המקומית תוספת חניה לפי שקולי הועדה.
		לכל 50 מ"ר נוספים	1	
<u>משרדים:</u>		לכל 30 מ"ר שטח משרדים	1	
<u>הארחא ושעשועים:</u>		לכל 10 מ"ר מהשטח המיועד לאורחים	1	השטח לחישוב כולל גם שטח המיועד לאורחים מחוץ לבנין.
מסעדה בית-קפה או מועדון		לכל 3 חדרי לינה	1	בנוסף לחניה הדרושה לתכליות האחרות כגון מסעדות, מועדונים.
בית-מלון, פנסיון בית הארחה		לכל 10 מקומות ישיבה	1	
קולנוע תאטרון אולם אסיפות או בידור				
<u>חנוך ותרבות:</u>		לכל 75 מ"ר מהשטח המיועד לצבור	1	
ספריה תערוכה		לכל 4 חדרי למוד	1	
גן ילדים או בית-ספר יסודי		לכל 3 חדרי למוד	1	
בית-ספר על יסודי				

הערות	מס. מקומות החניה לפי יח' חשוב	
	מס' מק' החניה	יחידת החשוב

בריאות:

1	לכל חדר המיועד לקבלת קהל	מרפאה
1	לכל 3 חדרי לינה	בית אבות

תעשייה ומלאכה:

1	לכל 50 מ"ר שטח רצפה למלאכה	מבנה למלאכה
1	לכל 500 מ"ר שטח רצפה לאחסנה	מבנה לאחסנה

תחבורה:

1	לכל 15 מ"ר שטח רצפה למוסך	מוסך
2	לכל תא לסיכה או רחצה	תחנה דלק

בנוסף לחניה הדרושה לתכליות האחרות כגון מסעדה, חנות.

9.1. הסדר מקומות חניה נוספים
או תכליות אחרות:

לגבי תכליות שלא נכללו בטבלה
הנ"ל תקבע הועדה המקומית את
מספר מקומות החניה הדרוש.

הועדה המקומית תהיה רשאית
לחייב הסדרת מקומות חניה
נוספים מעל למפורט בטבלה הנ"ל,
באם לאור התנאים או הנסיבות
תכלית הדבר נראה לה מוצדק.

9.2. הסדר חניה שלא במגרש:

באם הסדר החניה לא נתן לביצוע
בתחום המגרש המיועד לבנין או
לכל תכלית אחרת, רשאית הועדה
המקומית לקבוע סדרי חניה במרחק
סביר מהמגרש ובעל המגרש או מבקש
ההיתר יהיה חייב לשאת בהוצאות
הסידור שיקבע, בהתחשב למספר
מקומות החניה הדרוש או בהתאם
להחלטת הועדה המקומית.

10. שרותים הנדסיים :

אספקת מים - מהרשת העירונית
הקיימת.
סלוק שפכין - לרשת העירונית
הקיימת.
ניקוז - לרשת העירונית הקיימת.
חשמל - מהרשת הקיימת.

10.1. קוי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה:

מקו אנכי משוך אל קרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
מ'2 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ'5 בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
מ'8 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו
מ'10

10.2. חשמל תת קרקעי:

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

11. סטיה מהתנאים:

לועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית, הזכות לסטות מהתקנות והתנאים של הכנית זו ולאפשר הגדלת אחוזי בניה באם בעל הנכס יפריש שטח מהמגרש או הבנין לשימוש הציבור, ובתנאי שהסטיה לא תעלה על 30% מסה"מ השטח המותר בבניה לפי השימוש.

$\frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & i \\ 0 & 1 \end{pmatrix}$