

מרחב הכנון מקומי

ש פ ר ע ם

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 3317 שפרעם

איזור מלאכה ותעשייה שפרעם

מחוז : הצפון
נפה : חיפה
מקום : שפרעם
גוש : 10286
חלקות : 8, 12, 21, 23, 24, 27, 28
29, 30, 32, 108

בעל הקרקע : פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : עיריית שפרעם
מגיש התכנית : עיריית שפרעם
עורך התכנית : דב צ'רנוכרודה - אדריכל
אינב' מ. אבו זרד - מהנדס

1. שם וחלות

- 1.1 חכניה זו הקרא: חכניה בנין ערים מפורטת מס' 3317 שפרעם.
- 1.2 החכניה החול על השטח המוחתם כקו כחול רצוף, על גבי התרשים בקנ"מ 1:1250 המצורף לתקנון זה, והמחווה חלק כלמי נפרד מסנו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 חכניה זו מבטלת כל חכניה מפורטת אחרת המתיחסת לשטח המוחתם ו/או לחלקים מסנו.
- 2.2 על חכניה זו החולנה כל הוראות חכניה המתאר שפרעם 377, אשר פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 2891 עמ' 997 כיום 10.2.83. (חקרויה להלן חכניה המתאר).
- כמקרה של סתירה בין הוראות חכניה המתאר לכין הוראות חכניה זו, תחייבת הוראות חכניה המתאר עדיפות, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת בתקנון זה.

3. המקום

- 3.1 חקרקע הכלול בחכניה זו נמצא כשפרעם, בגוש 10286, חלקות: 23, 32 (כל שטח החלקה) - 29, 28, 27, 24, 21, 12, 8, 22, 108, 30 - (חלק מן החלקה כמפורט בתרשים וכדמלן).
- שטח חקרקע הכלול בחכניה נמצא מדרום מזרח לאזור המגורים של העיר שפרעם, ומצפון לכביש נצרת-קריית אתא.

4. גבולות החכניה

- 4.1 מצפון : חלקה 13 גוש - 10286
חלקה 12 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בחכניה)
חלקה 108 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בחכניה)
- מדרום : גוש 10318
חלקה 33 גוש - 10286
חלקה 34 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בחכניה)
חלקה 29 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בחכניה)
חלקה 28 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בחכניה)

ממזרח : חלקה 15 גוש - 10286
 חלקה 17 גוש - 10286
 חלקה 20 גוש - 10286
 ממערב : חלקה 27 גוש - 10286 (החלק שאינו כלול בתכנית)
 חלקה 25 גוש - 10286

5. שטח התכנית

5.1

סה"כ שטח התכנית	% משטח חלקה כולל	שטח חלקה הכלול בתכנית		חלקה מס'
		דונם	מ"ר	
185.204 דונם	33.28 %	דונם	4.45	8
	39.83 %	דונם	10.49	12
	81.58 %	דונם	66.17	21
	100.00 %	דונם	0.631	22
	100.00 %	דונם	31.279	23
	78.06 %	דונם	15.52	24
	5.5 %	דונם	4.48	27
	51.73 %	דונם	8.52	28
	14.33 %	דונם	4.61	29
	92.54 %	דונם	17.49	30
	100.00 %	דונם	12.527	32
	30.99 %	דונם	9.01	(11) 108

הערה: השטחים חושבו על פי מדידת התכנית בקני"מ 1:500

5.2 שטח התכנית על פי שמושי קרקע:

שטח (ד')	% משטח התכנית	שמוש מוצע
13.272	7.1 %	מסחר ומשרדים
2.514	1.3 %	שמוש חורג - מגורים
103.723	56.1 %	העשיה
6.586	3.6 %	בנייני צבור
4.552	2.5 %	פונקציות עירוניות
4.922	2.7 %	אזור לתכנון מיוחד
1.441	0.7 %	רכוזי פסולה
40.912	22.1 %	דרכים
7.404	3.9 %	שטח צבורי פתוח
185.204	100.00%	סה"כ

6. מטרת התכנית

מטרת התכנית ליעד שטחים למסחר ומשרדים, להעשיה, לבנייני צבור, לפונקציות עירוניות, לאזורים לתכנון מיוחד, לרכוז פסולה, לדרכים ולשטחים צבוריים פתוחים, על פי המפורט להלן, כפרק 7.

7. רשימת התכליות

- 7.1 השטח הצבוע אפור - מיועד למסחר ולמשרדים, לרכות דרכי גישה וחניות.
- 7.2 השטח הצבוע כהום - משמש למגורים, ומחווה שמוש חורג כהכניח.
- 7.3 השטח הצבוע סגול - מיועד להעשיה, מלאכה, שירותי רכב והדלוק, מסחר סיטונאי ושוקם לרכות דרכי גישה וחניות.
- 7.4 שטח צבוע חום כהיר ותחום כקו חום כהה - מיועד למכני צבור הפועלים על ידי העיריה, כגון: חחנת מד"א, חחנת מכני אש, בית-ספר מקצועי העשייה לרכות דרכי גישה וחניות.
- 7.5 שטח צבוע סגול-חום - כהיר לסרוגין - מיועד להיפקודים עירוניים פרט לבית מטכיים ומזבלה עירונית, לרכות דרכי גישה וחניה.
- 7.6 שטח צבוע אפור-חום - לסרוגין - מיועד להכנון מיוחד, הותר בו הקמת מבנים למסחר ולשירותים עבור אזור החעשיה, כגון: מסעדות, כחי-אובל, כחי קפה, מזנונים, לרכות דרכי גישה וחניות.
- 7.7 שטח צבוע סגול כהיר משובץ משכוח בצבע ירוק - מיועד לרכוז פסולת, הותר בו הקמת מבנים והעמדת מהקנים לרכוז פסולת.
- 7.8 שטח צבוע חום ו/או אדום - משמש ו/או מיועד לדרכים, שבילים ומעברים צבוריים קיימים ו/או מיועדים.
- 7.9 שטח צבוע ירוק כהיר - מיועד לשטח צבורי פתוח. השטח מיועד לנטיעות להקמת סוללות וקירות חומכים לשם פילוס השטח, להעברת צנורות וחללות נקוז, שבילים להולכי רגל ולשירותים כלליים אחרים. חלקה 803 מיועדת להקמת גן צבורי ולא הותר בה הקמת מבנה כלשהו למעט כחי-שמוש צבוריים ומחסן כלים לחחזוקת הגן.

7.10 ח ב י ת - פחרון החנייה יהיה בתחומי המגרש,
מכסתו כמצויין בטבלה התכליות 7.12
לה לן.

7.11 פ ר ו ח י ם -

מרווח קדמי לאורך כביש מס' 1 - 6 מ' כמפורט בתרשים
מרווח קדמי לאורך כביש מס' 5,6,7,8,9 - 3 מ' ו-5 מ'
כמפורט בתרשים 2,3,4
מרווח לאורך ורכים 21,22,23,31,32,41 - 3 מ' כמפורט בתרשים
,93,94,95,96,11,12
,81,82,83,84,91,92
71

מרווח לאורך קו מפת עליון - 10-2 מ' כחתאם
לדרישת חברת החשמל.
(סעיף 11 לעיל).

8. סימון הציונים בתשריט

- 8.1 גבול החכנית..... קו כחול עבה
 גבול אזור העשיה כת. מתאר 377 קו עבה מרוסק כצבע התשריט
 כניש/דרך קיים..... שטח צבוע חום
 כניש/דרך מוצע..... שטח צבוע אדום
- שם הדרך _____ כרכע עליון של עגול
 קו כניז _____ כרכע צידי של עגול
 רוחב הדרך _____ כרכע תחתון של עגול

סימון מס' חלקה על פי חלוקה קיימת - מס' החלקה תחום כמעגל בעל קו מרוסק לסרובין, כצבע התשריט

סימון מס' חלקה על פי חלוקה מוצעת - מס' החלקה תחום כמעגל כצבע התשריט

- גבול חלקה על פי חכנית קיימת - קו מרוסק כצבע התשריט
 גבול חלקה על פי חכנית מוצעת - קו רצוף כצבע התשריט
 אזור 'תעשיה..... שטח צבוע סגול
 אזור לתכנון מיוחד..... שטח צבוע אפור וחום לסרובין
- שטחים לבניני צבור..... שטח צבוע חום בהיר
 תחום כחום כהה
- שטח לפונקציות עירוניות..... שטח צבוע חום בהיר
 וסגול לסרובין
- שטח צבורי פתוח..... שטח צבוע ירוק בהיר
 מסחר ומשרדים..... שטח צבוע אפור
 בניני מגורים קיימים..... שטח צבוע כחום

9. ה פ ק ע ו ת

9.1 כל השטחים המיועדים לבניני צבור, לפונקציות עירוניות, לשטחים צבוריים פתוחים ולדרכים, כמפורט בסעיפים: 7.5, 7.6, 7.7 ו-7.8 לעיל, יומקעו על ידי הועדה המקומית לבנין ערים, שפרעם וירשמו ע"ש עירייה שפרעם כהתאם להוראות פסיף 188 כ' בחוק התכנון והכנית השכ"ח - 1965.

10. חלקה ורשום

10.1 השטח הכלול בתכנית יחולק סופית ויירשם. החלקה וחרשום יעשו לאחר שתושלם הסדרת הקרקעות בשטח תכולת חכנית זו.

11. כניה בקרבת קוי חשמל

- 11.1 כניה בקרבת קוי חשמל תהיה כהתאם לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 11.2 לא יינתן היתר כניה לכנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר כניה רק כמרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ההיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולס ו/או הכולס ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|-----------------------------|-------------|
| ברשה מתח גבוה | - 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה | - 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו | - 9.5 מטרים |
- 11.3 אין לכנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא כמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 11.4 מכנה תחנת הטרנספורמציה יבנה עפ"י דרישות חברת החשמל ולשכיעות רצון מהנדס העיר ובאישורו.

12. הבלות והיתרים למפעלים ולעיסוקים באזור התעשייה והמלאכה

- 12.1 על כל הגשת בקשה להיתר כנייה להכיל חסקיר השפעה על הסביבה בשלוש עותקים.
- 12.2 כל תעשייה ומלאכה תותר להקמת ולהפעלה כשטח המיועד עפ"י רשימה וטבלת התכליות בהנאי שאושרה על ידי לשכת חבריאות המחוזית על פי חסקיר השפעה על הסביבה כזו שאינה כעלה תכונות לוואי פוגעות, רעילות או מזיקות מבחינה חברואתית או סביבתית.
- 12.3 לא יאושרו מפעלים או עיסוקים הפולטים חלקיקים או גאזים לאויר.
- 12.4 מפעל כפולט כיוכ תעשייתי חייב כמתקן קדם כחצרו. הקולחים יהיו כרמה המותרת להשתלבות כמערכת הכיוכ העירונית.

12.5 האזור לריכוז פסולת ישמש את פסולת אזור התעשייה כלכד.
כל בקשה להיתר בנייה תגדיר בתרשים המגרש מקום מוסדר
לאיסוף פסולת ואשפה כתאום ובאישור מהנדס העיר.
פסולת תעשייתית רגילה תוצא אל מחוץ לשטח עפ"י הנחיות
הרשות המוסמכת.

12.6 כל בקשה להיתר בנייה תפרט במסגרת תוכנית פיתוח השטח
את הניקוז, הגינון, שבילים, משטחי בנייה ובדרות,
כמו כן תגדיר את חומרי הגימור לעבודות הפיתוח כנ"ל
ולחזיתות המבנה, כתאום ולשכיעות רצונו של מהנדס
העיר ובאישורו.

13. שרותים הנדסיים

13.1 כל תוכניות הביצוע לשירותים ההנדסיים כדלקמן יהיו
כהתאם לחוקי התכנון והבנייה ולשכיעות רצונו ובאישורו
של מהנדס העיר שפרעם.

13.2 דרכים ושבילים

את השבילים והדרכים הבודלים עם מגרש כלשהו ברוחכם
החמלא כולל מדרכות ותיעול מי גשם יש לסלול תחילה
ולחכרם עם כביש סלול קיים הכל עפ"י דרישות מהנדס העיר
לשכיעות רצונו ובאישורו.

13.3 אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרשת העירונית

13.4 ניקוז ותיעול

ניקוז מי גשם יהיה על ידי חלחול, ניקוז טבעי.
כתיעול על קרקעי ובצנורות תת-קרקעיים כהתאם לחוקי
הניקוז והמכרואה.

13.5 כיוו

יש לחבטיח שחבנין שיוקם עפ"י היתר בנייה יחובר
למערכת כיוו מרכזית ציבורית וייעשו כל העבודות
הדרושות להתקנת הכיוו עפ"י סעיף 12.4 לעיל.

13.6 סילוק אשפה

בנוסף לאמור בסעיף 12.5 לעיל יהיו מחקני איסוף
וסילוק האשפה כהתאם לדרישות ולשכיעות רצון מהנדס
העיר ולשכת הכריאות המחוזית ובאישורם.

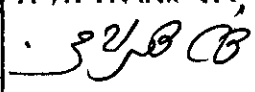
13.7 מחקנים סניטריים

כל בקשה להיתר בנייה הגדיר עפ"י הנדרש בחוק את המחקנים הסניטריים האישיים כהתאם לדרישות ולשכיעות רצון מהנדס העיר ולשכת הכריאות המחוזית וכאישורם.

13.8 גיבון

על בעל הקרקע להשתתף על חשכונם כהקנת הגנים כשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחומי התוכנית לפי דרישות מהנדס העיר, לשכיעות רצונו וכאישורו.

14. תחומות

תחומות	חתימה	תאריך
בעלי הקרקע מ.מ.י. ופרטיים		
יזום התוכנית עירים שפרעם		
מגיש התוכנית עיריית שפרעם		
עורכי התוכנית דב צ'רנוברודה אדריכל מאמור אבו זרד מהנדס	<p>- ד"ב צ'רנוברודה אדריכל רח' גאולה 11, חיפה 33198 טל. 04-664872 20.3.88</p> 	

15 שינויים

מהות השינוי	תחומות	תאריך

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מנשה

מרחב תכנון מקומי שכני

חכנית אשכול מ"ט 3317

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 8/11/84

מיום 21.11.84 החליטה לנתן תוקף

לחכמתה ה' אשכול לעיל

סגן מנהל תכנון [חתימה]

המטב ראש הועדה [חתימה]

החל מ"ט 3317 מ"ט אשכול לתוקף

החל מ"ט 3425 מ"ט אשכול לתוקף