

מחוז צפון

נפה : עכו

תחום מוניציפלי ומרחב תכנון מקומי שפרעם

תכנית מסי ג/9006 שפרעם - מתחם למסחר וארוח

תכנית מתאר המהווה הרחבה לתכנית מתאר ג/7025

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9006

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 16.1.97... לאשר את התכנית.

סמוכיל לתכנון

הודעה על אישור תוכנית מסי 9006

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 9006

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4492

ביום 16.1.97

יוזמי ובעלי התכנית: סאלח עאמר ועזאם סהר עונאללה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה - שפרעם

עורך התכנית : ערן מבל הבונים 19, קרית טבעון,
טל': 04-9835146, פקס: 04-9833704

עודכן להפקדה: מאי 1996
עודכן לתוקף: ינואר 1997

1. כללי

1. שם וחלות

התכנית תיקרא ג/9006 שפרעם מתחם מסחר וארוח. להלן תכנית זו.
היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקני"מ 1:1250.

2. מסמכי התכנית

2.1 תקנון הכולל 7 עמודים.
2.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:1250.
התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד ממסכי התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ג/7025 מתאר שפרעם, שדבר אישורה פורסם בתאריך 18.5.95 ב.י.פ. 4305, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

4. מיקום

האתר ממוקם בחלקה המזרחי של העיר שפרעם בגבול תכנית המתאר.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 27.00 דונם (מדוד גרפית).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10318 חלקה 19, 20 בשלמות, 9, 21, 23 בחלקן.

7. בעלי הקרקע

סאלח עאמר נצרת 709/2, טלי 06-561089, פקס 06-562722, ועזאם סהר עונאללה.

8. יוזם ומגיש

ועדה מקומית לתכנון ובניה - שפרעם, טל: 04-9866050, פקס: 04-9865435.
סאלח עאמר, נצרת 709/2 טל: 06-561089 פקס: 06-562722.
עזאם סהר עונאללה.

9. עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון, טלי 04-9835146, פקס 04-9833704.

10. עורך התכנית

שנוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור המיועד למסחר וקביעת התנאים לבינוי ופיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מתאר
עגול וקו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין	אזור חקלאי
שטח צבוע אפור	אזור מסחר וארוח
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין
קו בצבע התשריט ועליו משולשים בכוונים נגדיים	גבול גוש
משטח ועליו נקודות בצבע התשריט	מבנה קיים
מספר ברביע עליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברביע צדדי של עיגול בדרך	קו בנין לדרך במטרים
מספר ברביע תחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך במטרים

12. שמוש בקרקע ובמבנים

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

13. תכליות שטחים

פרוט התכליות:

13.1 שטח למסחר

ישמש להקמת מבנה מסחרי ובו חנויות שרותים מסחריים ואישיים, מסעדות עסקי שעשועים וספורט, משרדי עסקים אישיים, שטחים להחסנה, מבנה דו קומתי שימש כאולם ארועים ובידור, גן ארועים, חניה.

13.2 חקלאי

ישמש לעבוד חקלאי בלבד.

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלים						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (דונם)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
מס' קומות	במטרים											
5	24	120	60	50	70	—	120	10	5	5	13.0	מסחר

15. הנחיות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

15.1 הנחיות כלליות ומשותפות

15.1.1 מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים (מזוג אויר, גנרטורים וכדומה), חצרות משק וצנרת הספקה יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו בקומות טכניות או חללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים. לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים הפתוחים.

15.2 הנחיות למבנה המסחרי

15.2.1 המבנים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונת "התנקות עצמית".

16. טבלת שטחים

שטח חקלאי	שטח בדונם		% מהשטח	
	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח
שטח חקלאי	21.00	77.78	7.63	28.26
שטח מסחר	---	---	13.37	49.52
דרכים	6.00	22.22	6.00	22.22
סה"כ	27.00	100%	27.00	100%

17. עבודות פיתוח

כללי

פיתוח השטחים שסביב המבנים, יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים. ע"מ לאפשר נגישות נוחה של הולכי רגל.

17.1 שטחי גינון הכוללים מדשאות, צמחית כיסוי, שיחים ועצי צל יבוצעו בלפחות 20% מהשטח הסובב את המבנה.
עצי צל בוגרים ינטעו בשטחים הפתוחים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 100 מ"ר שטח פתוח.

18. הנחיות עיצוביות לטיפול בשטחים הפתוחים

תכנית פיתוח

לשלב היתר הבניה תחוייב הגשת תכנית פיתוח ע"י אדריכל תכנית ההגשה. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבנוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

החומרים שימשו לפיתוח.
אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח.
הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).
התייחסות לטיפול הנופי בחניות.
פרוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.
מיקום מתקני אשפה.
אופן תיחום השטח ביחס לכבישים.
התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.

19. חלוקה

השטח שיעודו מסחר יהווה מגרש אחד.

20. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

21. גישה לנכים

בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במחתם, לנכים.

22. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרש ו/או עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983 או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י ההנחיות העיצוביות כמפורט בסעיף 18.

23. ביוב

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הרשויות המוסמכות לתכנית ביוב לכל מתחם שתציג התחברות למתקן הביוב העירוני.

24. מים

מים יסופקו למבנה מרשות המים העירוניים של עיריית שפרעם.

25. ניקוז

הצגת תכנית ניקוז כוללת למתחם ואישורה ע"י מהנדס המועצה הינה תנאי למתן היתר בניה.

26. חשמל

העברת קווי חשמל בשטח התכנית תהיה באמצעות צנרת תת-קרקעית. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. היתר בניה בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן רק במרחקים המפורטים להלן שימדדו מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים, או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני

מתח הקו

מתח נמוך	2 מ'
מתח גובה עד 33 ק"ו	5 מ'
מתח עליון 150 - 110 ק"ו	9 מ'

27. השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

28. מיקלט

הבקשה להתר בניה תציג תכנית למקלט או מרחב מוגן עפ"י התקן הישראלי ובאישור הג"א.

29. חתימות

יורזם: ערן מבל

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

עורך: _____

בעל הקרקע: ערן מבל

תאריך: _____ חתימה: _____