

2-4086

237
95.52000



מחוז - הצפון

מחוז הצפון
 משרד התכנון והבניה תשס"ה 1985
 משרד תכנון מס' 10502
 מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים
 תחום שיפוט מוניצפלי - עיריית שפרעם
 סמטת לוחית

מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים
תחום שיפוט מוניצפלי - עיריית שפרעם

תכנית מס' ג/ 10502 "שינוי לתכנית ג/במ/ 274
שכונה מערבית - שפרעם"
 מיוס

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 274 שכונה מערבית - שפרעם ולתכנית מס' ג/ 9262 - תכנית המתאר של שפרעם

יוזם התכנית : ועדה מקומית גבעת אלונים - שפרעם
 טל : 04-9501526
 ת.ד. 505 - שפרעם
 פקס : 04-9501526

בעלי הקרקע : חברת עבד אלקאדר ושות'
 חב' לבניין שכון והשקעות
 ת.ד. 96 נצרת 16100
 טל : 06-6578599
 פקס : 06-6454695

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
 רח' קרן יסוד 18
 טירת כרמל
 טל : 04-8580077
 פקס : 04-8580066

1. שם וחלות
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מסי' ג/ 10502 "שינוי לתכנית ג/במ/ 274 שכונה מערבית שפרעם".
- 1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט ערוך בקני"מ 1:1250.
2. יחס לתכניות אחרות
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 274 - שכונה מערבית שפרעם, לתכנית ג/ 10567 מופקדת, לתכנית מסי' ג/ 7025 - תכנית המתאר של שפרעם ולתכנית ג/ 9262 שינוי לתכנית המתאר של שפרעם. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל - ייקבע האמור בתכנית זו.
3. מסמכי התכנית
- 3.1 תשריט בקני"מ 1:1250 מחייב.
- 3.2 תקנון הכולל 8 דפים מחייב.
- 3.3 נספח תחבורה מחייב, בקני"מ 1:500.
- 3.4 נספח בינוי מנחה הכולל: תוכנית בינוי כללית ותוכניות בינוי של המרכז המסחרי.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. המקום – גושים וחלקות
- 4.1 הקרקע הכלולה בקומה זו נמצאת: בגוש 10265, חלק מחלקה 29, וחלק מחלקה 28.
5. שטח התכנית
- שטח התכנית במדידה גרפית הוא 40.60 דונם.
6. גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.
7. מטרות התכנית:
- 7.1 שינוי ייעוד למגרשים בתחום תוכנית ג/ במ/ 274.
- 7.2 שינוי תוואי דרך מסי' 2 וקטע מדרך מסי' 3.
- 7.3 שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
- 7.4 שינוי הוראות בנייה.

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש ומסי	קו שחור משונן ומספר
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול מגרש לביטול	קו שחור מרוסק
מסי חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מסי חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
מסי מגרש למגורים	מספר ואות עברית בשחור
מסי מגרש לשטח עבר מבני ציבור	אות א'
מסי מגרש לאזור מסחרי משולב במשרדים	1001
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ג' במצב מאושר	שטח צבוע צהוב
שטח עבר מבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
אזור מסחר (במצב מאושר)	שטח צבוע אפור מותחם אפורה כהה
שטח מסחרי ועליו מגורים (במצב מאושר)	שטח צבוע אפור בהיר וכתום לסירוגין
אזור מסחרי משולב במשרדים	שטח צבוע אפור כהה וכתום לסירוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל	שטח מטויט פסים אדום וירוק לסירוגין
שטח דרך לביטול	שטח צבוע בצבע היעוד המוצע מטויט בקווים אדומים
קו מרוסק בצבע אדום	קו בניין
מספר אדום ברביע התחתון של העיגול	מספר דרך
מספר אדום ברביע התחתון של העגול	רחב דרך
מספר אדום ברביע הימני והשמאלי של העגול	מרווח מינימלי מהדרך

רשימת התכליות והשימושים באזורים השונים :

.9

- 9.1 אזור מגורים א' :
ישמש לבניית בתי מגורים טוריים בני שתי קומות + קומת מרתף או קומת עמודים.
קו בניין קדמי 3 מ'. קו בניין אחורי 3 מ'.
קו בניין צדדי אל הדרכים להולכי רגל יהיה אפס ולא יותר פתחים בחזיתות אלה.
קו בניין צדדי אל הדרכים המוטוריות יהיה 3 מ'. החנייה לרכב תהיה בתת-חלקת הדירה עצמה. שטח מגרש מינימלי יהיה לפי תוכנית המתאר שפרעם ג/ 9262.
- 9.2 אזור מגורים ב' : ישמש לבניית בתי מגורים בני שלוש קומות + קומת מרתף או קומת עמודים.
קו בניין קדמי 3 מ'. קו בניין אחורי וצדדי 3 מ'. החנייה לרכב תהיה בתת-חלקת הדירה עצמה, למעט הבניינים הצמודים לאזור החנייה. החנייה תהיה באזור החנייה הנ"ל. שטח מגרש מינימלי יהיה לפי תוכנית המתאר של שפרעם ג/ 9262.

הנחיות כלליות לאזורי המגורים :

רשיונות בנייה יוצאו למגרש (כמסומן בתשריט) שהוא יחידה תכנונית. תותר חלוקת המגרש לתת-חלקות (כמסומן בתשריט), בהתאם למספר יחידות הדיור המרבי המותר במגרש וכו' - יירשם הדבר בספרי האחוזה.

9.3 אזור מסחרי משולב במשרדים :

א. תותר הקמת מבנה משולב עבור מסחר, בידור, חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים ואולמות אירועים. משרדים של גופים פרטיים, בעלי מקצועות חופשיים ומשרדים.

9.4 אזור לבנייני ציבור :

ישמש להקמת בניינים לצרכי ציבור כגון : גני ילדים, מרפאת שיניים, קופת חולים וכו'. היתר בנייה בשטח לבנייני ציבור יוצא רק על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית.

9.5 שצ"פ

באזור זה תותר הקמת שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, גינות ציבוריות ומתקנים הנדסיים.

10. רשימת מגרשים באזור מגורים (הערה : מדידת השטחים נעשתה באופן גרפי)

מס' קומות	מס' יח"ד מרבי	שטח בנייה מותר ליח"ד במ"ר	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
2 קומות + קומת מרתף או קומת עמודים	18	250 מ"ר	3.47	א - 3 מגורים א'
	4	235 מ"ר	0.59	ב - 1 מגורים א'
	39	165 מ"ר	3.23	ב - 7 מגורים א'
	8	170 מ"ר	1.34	ד - 14 מגורים א'
	69	-----	8.63	סה"כ מגורים א'
3 קומות + קומת מרתף או קומת עמודים	14	120 מ"ר	1.95	ד - 15 מגורים ב'
	83	-----	10.58	סה"כ

11.1 זכויות והגבלות במצב מוצג

אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קו בניין			שטח שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	מס' מנ"ש	שם האזור
מס' קומות מירבי	אורך חזות קדמית מינימלי למגרש מ"א	תכנית %	סה"כ	שטח שדות	שימושיים עיקריים	מרחק למפלס בנייה	מפלס מפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי	מס' שטח	מס' שטח	מס' מנ"ש	שם האזור			
3	10	70%	130%	30	100	-----	130	3	3	3	3.47	3 - א	מגורים א'י				
3	10	75%	160%	40	120	-----	160	3	3	3	0.59	1 - ב	מגורים א'י				
3	10	75%	195%	45	150	-----	195	3	3	3	3.230	7 - ב	מגורים א'י				
3	10	70%	100%	20	80	-----	100	3	3	3	1.340	14 - ד	מגורים א'י				
4	10	70%	85%	15	70	-----	85	3	3	3	1.95	15 - ד	מגורים ב'י				
3	15	75%	150%	30	120	-----	150	5	3	3	2.40	א'י	אב"צ				
+ 10 גלריות	-----	95%	330	160	170	-----	330	1 לדרד 3 לדרד 3	3	3	13.84	1001	אזור מסחרי משולב במשרדים				

בסמכות ועדה מקומית בשלב היתר הבנייה, מאחר והמגורשים הינם בעלי שיפוע משתנה, לאשר העברת אחוזי בנייה מקומות מעל מפלס הכניסה אל קומות מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שסכום השטחים בכל המפלסים לא יעלה על סה"כ אחוזי בנייה.

12. חנייה

לפני הוצאת היתרי בנייה, בתחום התכנית, יוגש לבדיקת ואישור מהנדס הוועדה המקומית פתרון לחנייה בתוך המגרשים, בהתאם לדרישות תקן החנייה שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתר.

13. קווי בניין:

- 13.1 קווי הבניין יהיו לפי התשריט ולפי טבלת זכויות ומגבלות בסעיף 11.
- 13.2 במגרש 1001 יותר קו בניין קדמי אפס של מבנה חנייה אל כביש מסי 2 א'.
- 13.3 במגרש 1001 יותר קו בניין אפס לחניונים תת-קרקעיים.
- 13.4 קווי בניין במרווחים הצידיים אל החלקות הגובלות יהיו אפס מותנה בהסכמת בעלים.
- 13.5 קווי בניין למגורים

- א. קו בניין קדמי יהיה כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת זכויות ומגבלות. ניתן יהיה לתכנן קו בניין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבן.
- ב. ניתן יהיה לבנות קו בניין צדדי 0 בתנאים של קיר אטום ובנייה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.
- ג. מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי על קו בניין 0 לחזית הדרך ועל קו בניין 0 למגרש השכן, בתנאי בניית קיר אטום למגרש השכן.

14. גובה המבנה במגרש 1001

- 14.1 במגרש 1001 תותר בניית מבנה בן 10 קומות בגובה של 37 מ' מעל פני מפלס כביש מסי 2 א'. מעל כבישים 2 א' ו-3 בסמוך אליהם יהיו מקסימום 8 קומות על קרקעיות.
- 14.2 תותר בניית קומת גלריה חלקית בשטחי המסחר שלא תחשבנה במניין הקומות.
- 14.3 גובה הבניין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים, חדרי מכוונות, מבני שילוט וכו'.

15. גגות

לגגות ולמשטחים האופקיים במגרש 1001 יינתן טיפול סביבתי משולב בגינון.

16. חזיתות

רוב שטח חזיתות המבנה שייבנה במגרש 1001 יהיה בגמר אבן.

17. מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו, אלא אם כולל בו מרחב מתן שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא יינתן אישור אכלוס, אלא אם בצע המיגון לשיעור רצונם של נציגי הג"א המוסכים.

18. היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע עם אישור תכנית זו – יוטל כחוק.

19. תשתית
- 19.1 ביוב: כל בניין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב מקומית לפי דרישת הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד הבריאות ואיכות סביבה.
- 19.2 מים: הוועדה תאשר תוכנית להספקת מים בתאום עם תכנית תשתית העירונית ובאישור משרד הבריאות. הבניינים יחוברו לרשת מים המקומית.
- 19.3 תיעול וניקוז: השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית, בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 19.4 אשפה: כלי אצירה לאשפה ואופן פינויה יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ואגף התברואה של הרשות המקומית.
20. אישור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:
- 20.1 לא יינתן היתר בנייה, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 20.2 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|-------|----|--------------------------|
| מטרים | 2 | ברשת מתח נמוך |
| מטרים | 5 | בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| מטרים | 8 | בקו מתח עליון עד 100 ק"ו |
| מטרים | 10 | בקו מתח עליון עד 150 ק"ו |
- 20.3 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 חשמל.

חתימות :

ועדה מקומית גבעת אלונים - שפרעם : טל : 04-9501526
ת.ד. 505 - שפרעם : פקס : 04-9501526

יחס התכנית :

ועדה מקומית גבעת אלונים
גבעות אלונים
ד"ר חיים
[Signature]

חברת מ. עבד אלקאדר ושות' : טל : 06-6578599
חבי לבניין שכון והשקעות : פקס : 06-6454695
ת.ד. 96 נצרת 16100

בעלי הקרקע :

עוזי גורדון - אדריכל בע"מ : טל : 04-8580077
רח' קרן יסוד 18 : פקס : 04-8580066
טירת כרמל

עורך התכנית :

[Signature]