

294
3.4.2002

2-4687

הועדה לתכנון ובניה
גבעות אלונים

מחוז הצפון

03-07-2002

מרחב תכנון מקומי - "גבעות אלונים"



נתקבל

תכנית מפורטת מס' ג/10567

שכונה מערבית - שפרעם

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7025 ו-ג/9915

ס"ה מס' יח' דיוור : 7576

תאריך : 03/07/02

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 10567/ג אישור תכנית מס. הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27/7/02 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>30.7.02</p>
--	----------------

מחלת האגף לתוכניות מתאר מקומיות ומפורטות

<p>10567/ג הודעה על אישור תכנית מס. פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____</p>

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי – "גבעות אלונים"
 תכנית מפורטת מס' 10567/ג
 שכונה מערבית – שפרעם
 קנה מדה 1:1250

נפת : עכו
 רשות מקומית : עיריית שפרעם
 1- המקום : שפרעם

חלקים מחלקות	חלקות	גושים
41 – 68, 85 – 88, 91, 96	92 – 95, 97 – 101	10260
16, 18, 19	1 – 15, 20 – 33, 35 – 41, 43, 45 – 53	10262
86 – 91		10264
3, 4, 5, 25 – 27	1, 2, 9 – 24, 28 – 35, 37 – 53	10265
, 94 – 96, 98, 99, 103, 105 111 – 114, 117, 118, 123	97, 101, 102, 124, 125	10266
, 51, 54 – 59, 60, 61, 69, 74 48, 49	52, 53, 63 – 66, 68, 70, 73	10268
22 – 24, 44, 46, 47	2 – 10, 12 – 21, 25 – 43, 48 – 54	10270
8 – 10		10271
1		10272
1, 22, 33, 37, 38, 41 – 43		10280
28, 29, 30		10294
1-6, 22		10296

2- יום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים" – שפרעם
 טל. 04-9502021 פקס. 04-9501526

3- בעלי הקרקע : עיריית שפרעם מ.מ.ישראל ובעלים פרטיים

4- עורכי התכנית : אילי נחלה – אדריכל מתכנן ערים- נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' 2006 מס' 9 (ליד דרך עפולה) ת.ד. 1511 נצרת מיקוד 16000
 טל. 04-6555792 פקס. 04-6460683 E-MAIL : NAKHLEH @ netvision.net.il

5- יועץ כבישים : אינג' חביב חדר - חדר מהנדסים בע"מ
 טל. 04-6555769 פקס. 04-6552570

6- שטח התכנית : כ- 1830.9 דונם

7- שם וחלוח : תכנית זו תיקרא : תכנית מפורטת מס' 10567/ג הנקראת : "שכונה מערבית שפרעם" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנה מדה, 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

8- מטרת התכנית : -ביצוע שינויים בתכניות 7025/ג ו-9915/ג.
 - התווית דרכים חדשות ושינויים בתוואי דרכים מאושרות
 - קביעת שינויים ביעוד שטחים.
 - קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

9-מסמכי התכנית : התקנון כולל 11 דפים - "התקנון"
 תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 "מחייב"
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

10- יחס לתכניות אחרות:-תכנית זו מהווה שינוי לתכנית נ/7025 ותכנית ג/9915המאושרת
 - תכנית זו אינה משנה את התכנית ג/במ/274
 - במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות
 תקבענה הוראות תכנית זו .

11 - תאור סימני התשריט :

פירושו	הסימון
אזור מגורים א'	צבע כחום בהיר
אזור מגורים א' - מיוחד	צבע כחום כהה
אזור מגורים ב' - מיוחד	צבע תכלת כהה
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מסחר + מגורים	פסים אלכסוניים בצהוב ואפור
אזור מגורים + מסחר מיוחד	פסים אלכסוניים בתכלת ואפור
אזור מגורים מעורב במסחר	פסים אלכסוניים בכחום ואפור
אזור מסחרי	צבע אפור
שטח לתחנת תדלוק	צבע אפור מותחם באדום
שטח לבנין צבורי	צבע חום מותחם חום כהה
שטח למוסד	צבע כחום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח ספורט	צבע ירוק מותחם חום
שטח לבית קברות קיים	צבע צהוב משוכך כחום
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
דרך קיימת/מאושרת	צבע חום בהיר
דרך או הרחבת דרך מוצעת	צבע אדום
דרך גישה	פסים אלכסוניים בירוק ואדום
דרך להולכי רגל	פסים בירוק בהיר וירוק כהה
אזור לתכנון מיוחד	פסים אלכסוניים בכחום על רקע התשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה	ספרה בתוך עיגול בירוק
גבול מגרש	קו תכלת דק
ביטול דרך	פסים אלכסוניים באדום
מבנה להדיסה	מלבן מסומן ב-X בצבע צהוב
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קוי בנין	ספרות ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

12 - רשימת התכליות :

- 12.1 - אזור מגורים א' : בניני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום, כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום
- 12.2 - אזור מגורים א' מיוחד : יותרו התכליות שנקבעו על פי ההוראות המפורטות המתאימות של תכנית ג/במ/274 .
- 12.3 אזור מגורים ב' מיוחד : יותרו התכליות שנקבעו על פי ההוראות המפורטות המתאימות של תכנית ג/במ/274 .
- 12.4 - אזור מגורים ג' : יותרו בו בניני מגורים ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום כפוף לאמור בסעיף 12.1 לעיל, הועדה המקומית רשאית להחיד מסחר למזון קמעונאי בשטח מקסימלי של 10% משטח הבניה המותר וזאת במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה .
- 12.5 - אזור מסחר + מגורים : יותרו תנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות .
- 12.6 - אזור מגורים + מסחר מיוחד : יותרו התכליות שנקבעו עפ"י תכנית ג/במ/274 .
- 12.7 - אזור מגורים מעורב במסחר : יותרו בניני מגורים כאמור לגבי אזור מגורים א' יותרו תנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובעומק 20 מ' מקו הדרך בחזית .
- 12.8 - אזור מסחרי : עפ"י הוראות התכניות המפורטות המתאימות ג/במ/274 .
- 12.9 - שטח לתחנת תדלוק : יותרו התכליות וההוראות שנקבעו עפ"י התכנית שחלה על שטח התחנה .
- 12.10 - שטח לבנין ציבורי : בניני ציבור, מגרשי משחקים, תינוני רכב וכל בניני הציבור המוגדרים בחוק בנין ציבורי יותקנו מתקנים נסידורים מתאימים המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבנין .
- 12.11 - שטח למוסד : יותרו בניני דת, חינוך תרבות ומוסד ציבורי או פרטי .
- 12.12 - אזור חקלאי : עיבוד חקלאי לכל סוגיו ומבנים חקלאיים על פי ההוראות המפורטות המתאימות של תכנית ג/6540 .

- 12.13 - אזור ציבורי פתוח : יותרו שטחי נינון, גנים ציבוריים , מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש ומרגוע קיוסקים , בתי שימוש ציבוריים ומבנים למתקנים הנדסיים, עד שטח 20 מ"ר .
 - 12.14 - אזור ספורט : יותרו מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ידיעם לקהל .
 - 12.15 - בית קברות : ישמש לקברים , מצבות , מתקני טהרה, דרכים ונינון לפי הוראות תמ"א 19 .
 - 12.16 - אזור פרטי פתוח : יותרו מתקני ספורט ונינון .
 - 12.17 - אזור לתכנון מיוחד : השטח מיועד לתכנון מפורט של שכונות ציבוריות עם צפיפות מגוונת ועם הפרשת שטחים לצרכי דרכים ושטחים ציבוריים ופתוחים .
תוגש ותאושר תכנית מפורטת אשר תכלול נספחי בינוי ותחבורה ותהווה המשך אורגני ואינטגרלי לתכנית הסמוכה ג/במ/274 המאושרת .
הצפיפות בתכנית המפורטת וזכויות הבניה ייקבעו לאחר בדיקה פרוגרמטית לנתוני השטח .
 - 12.18 - דרכים : תשמענה למעבר ולהחנית רכב ולמעבר הולכי רגל
 - 12.19 - דרך גישה : תשמענה למעבר הולכי רגל וגישה ברכב פרטי ברכב חירום למגרשים .
 - 12.20 - דרך להולכי רגל : תשמע למעבר הולכי רגל וגישה לרכב חירום בלבד .
- 13-הפקעה ורישום :**
- השטחים שנועדו עפ"י תכנית זאת לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית שפרעם
- 14-היטל השבחה :**
היטל השבחה ייגבה כחוק .
- 15- חניה :**
- לא ייוותרו בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרשים מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .
כמוכן תוותר הקמת חניון פרטי בקו בנין צדדי אפס וקו בנין קדמי של 1.50 מ' עם גג מחומר קל בהסכמת השכן, שטח החניה יהיה כולל בתכנית הקרקע המותרת במגרש .
- שטחי שרות יהיו כבנין העיקרי או בחלק ממנו בקומת המרתף או בקומת העמודים שלו או באחת מקומותיו או על הגג, והוא מיועד לשמש אחד מהתכליות הבאות :
 - חניון פרטי לרכב, חדר כביסה ו/או ייבוש כביסה , חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט או מרחב מוגן, חדר מכונות ,

פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז, חדר לאצירת מכולות אשפה, ארובות אויר ואינסטלציה סניטרית. ס"ה שטח מבני השירות לא יעלה על 6% משטח המגרש ושטחם יהיה כלול בתכנית הקרקע המותרת לפי טבלת השמושים. גובה רום פנימי של מבנה השירות לא יעלה על 2.20 מ'.

מוזר יהיה להקים מבנה שירות בקומת עמודים מפולשת או בחזום המרווח הצררי והאחורי בצמוד לגבול המגרש המשותף עם השכן, בתנאי שהקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אמום ללא פתחים ושיפוע הגג ינוקו לכיוון המגרש ולא למגרש השכן, ובתנאי הסכמת השכן.

16 - מבנים קיימים :

- מבנים קיימים בחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.
- רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :
- א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
 - ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
 - ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

17 - איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי השמל :

לא ייתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי השמל עיליים, היתר הבנייה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן. בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה :

1.6 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם חומים גלויים
5 מטרים	בקו מתח גבוהה 22 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2- גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ-7.0 מטר.

3- אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקע ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקע אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת התשמל.

4- פירוק והעתקת קווי השמל קיימים: במגרש בו קו השמל לפירוק, לא יוצא היתר בנייה אלא אם התקבל אישור מחברת התשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעחקה יחולו על היזמים.

ג- תחנות טרנספורמציה :

- 1.1- שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בהישג שטח הבניה .
- 1.2- לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו .
- רק באזורים מפותחים ובמקרים מיוחדים ו/או עקב אילוצים תכנוניים תותר התקנת טרנספורמטור על עמוד חשמל, במקום שייקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, לפי "תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) (חשמל)
- התשנ"ח – 1998" המיקום המדויק ייקבע תוך התחשבות בהיבטים סביבתיים וחזותיים- אסתטיים בנוסף לשיקולים טכניים מקצועיים של הספקת חשמל
- 3.1- תחנות הטרנספורמציה ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל כפוף להנחיות שבתכנית זו .
- תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, והנחיות התכנית והתקנון
- 4.1- מבנה התחנה יחופה בתומרים עמידים וקשיחים הוהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים .
- 5.1- תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרשים שמעל הכביש, כחלק מקירות תומכים של שטחי תניה במגרשים שמתחת הכביש, וכחלק משולב בקירות פיתוח .
- 18- אספקת מים : תהיה מרשת אספקת המים של עיריית שפרעם . התכנית לאספקת מים תאושר ע"י משרד הבריאות .
- 19- ביוב : א- כל מבנה יחובר למערכת הביוב העירונית באישור הרשות המקומית . ב- הרשות המקומית רשאית להעביר קוי ביוב וניקוז בתחומי כל מגרש בתכנית לפי שיקולי תכנון, הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרש ובמרחק שלא יעלה על מטר אחד מגבולו . ג- הפתרון לביוב יאושר ע"י משרד הבריאות .
- 20- ניקוז : תוגש תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז .
- 21- סילוק אשפה : בכל מגרש יותקן מקום לפחי אשפה לפי הנחיות מחלקת התברואה של עיריית שפרעם .
- 22- תכנית חלוקה : א- היתר הבניה בשטח התכנית יינתנו על סמך תכנית חלוקה הערוכה ע"י מודד מוסמך והמבוססת על תכנית זו והמאושרת ע"י הועדה המקומית . ב- יותר איחודם של שניים או יותר מגרשים צמודים באישור הועדה המקומית . ג- יותר חלוקת משנה של מגרשים באישור הועדה המקומית כפוף לגודל מגרש מינימלי שנקבע בטבלת הזכויות .

23 - תכנון מפורט : א- בחלקה שגודלה 5 דונם ויותר, ללא חלוקה מאושרת תוכן תכנית מפורטת לחלקה כולה והיתרי בניה יתנו רק לפי תכנית זו

התכנית תכלול חלוקה לייעודי קרקע עוונים ולצרכי ציבור לרבות דרכי גישה לכל חלקת משנה, גודלם של שטחי הציבור ייקבע ע"י רשויות התכנון, תוך התחשבות בהנחיות התכנון של מינהל התכנון במשרד הפנים.

ב- על אף האמור בסעיף א' לעיל, בחלקות שגודלן בין 5 ל-8 דונם רשאית הועדה המקומית לתת-היתר בניה התואם את תשריט החלוקה שאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן תוקף לתכנית זו (10567/ג) ובהסכמת הועדה המחוזית.

טבלת שימושי קרקע :

אחוז	השטח בדונם	ייעוד שטח
29.59%	541.7428	אזור מגורים א'
2.23%	40.8075	אזור מגורים א' מיוחד
1.56%	28.6417	אזור מגורים ב' מיוחד
24.37%	446.2364	אזור מגורים ג'
5.15%	94.2290	אזור מסחר + מגורים
1.80%	32.9047	אזור מגורים מעורב במסחר
0.45%	8.2051	אזור מגורים + מסחר מיוחד
0.10%	1.8478	אזור מסחרי
0.10%	1.9032	שטח לתחנת תדלוק
3.85%	70.4868	שטח לבנין ציבורי
0.36%	6.5903	שטח למוסד
2.03%	37.1931	שטח ציבורי פתוח
0.38%	6.9348	שטח פרטי פתוח
0.57%	10.4614	שטח ספורט
0.12%	2.1539	שטח לבית קברות קיים
2.67%	48.9383	אזור חקלאי
14.40%	263.5713	דרך קיימת- מאושרת
4.18%	76.5501	דרך או הרחבת דרך מוצעת
2.69%	49.2801	דרך גישה
0.38%	6.9437	דרך להולכי רגל
3.02%	55.2999	אזור לתכנון מיוחד
100%	1830.9219	סה"כ שטח התכנית ¹

מבטל זכויות והנבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

משרד המבטל
 משרד המבטל
 משרד המבטל

ס"ה	צפיפות נמו מס'	בנין	גובה	מקסימי	שטח בניה	בניה	אחוזי	קדמי	בניה	קווי	גודל מגרש מינימלי במ"ד	שם האזור (שימושים עיקריים)
ס"ה יח' לדונם	למגרש יח"ד	במורים ****	מספג קומות	שטחי שרות	שטח	מפת	מפת	מפת	מפת	מפת	מפת	מפת
6	3	10 מ'	3 קומות	18%	102%	120%	120%	120%	120%	3 מ' ***	450 מ"ד *	מגורים א'
8	4	13.5 מ'	4 קומות	24%	176%	200%	176%	176%	176%	3 מ' ***	400 מ"ד	מגורים ב'
6	3	15 מ'	4 קומות	24%	176%	200%	176%	176%	176%	3 מ' *	400 מ"ד	מסחר
4	2	12 מ'	3 קומות	18%	102%	120%	120%	120%	120%	3 מ' *	500 מ"ד	מגורים מעורב במסחר
			3 קומות	30%	120%	150%	120%	120%	120%	3 מ' *	500 מ"ד	בנין ציבורי
			3 קומות	30%	120%	150%	120%	120%	120%	3 מ' *	1000 מ"ד	שטח למוסד
			2 קומות	20%	40%	60%	40%	40%	40%	6 מ' *	1000 מ"ד	ספורט
											1000 מ"ד	פרטי
											שקיים	פתוח

מסחרי	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
תחת	לפי תכנית מפורטת החלה על שטח התוונה
תדוק	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מגורים א'	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מיוחד	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מגורים ב'	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מיוחד	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מסחר + מגורים	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ
מיוחד	לפי תכנית מפורטת מס' 274/במ

• או כפי שקיים בחלקה רשומה במגורים שגודלם בין 600-800 מ"ד תותר הקמת שני בניינים נפרדים על מגרש אחד במרוק מינימלי שנ 6 מסר בין הבניינים.

** או כפי שמצויין בתשרים.

*** או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אמום בלי פתחים, ומצד אחד בלבד על פי תכנית בנוי המשותפת למספר יותר משני מגרשים.

**** מותר שפיר המעלית יכלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי

***** חותר העברת אחוזי בניה ממעט מפרס הכניסה אל מתחת למפרס הכניסה באישור

הועדה המקומית.

החזאים למתן היתר בניה יהיו כדלקמן :

- 1- אישור תשריט שבו מוגדרים השטחים הנחוצים לצורכי ציבור לרבות לדרכי גישה לכל חלקת משנה .
- 2- כל השטחים המופרשים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית .
- 3- שימוש בשטחי ציבור כאמור בסעיף ב' לעיל יאושר דק לאחר אישור התכנית המתאימה ע"י הועדה המקומית .


24- מקלטים : לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א .

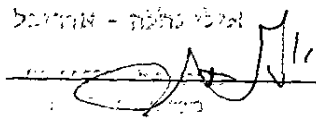
25- מבנה להריסה : המבנים הנמצאים בתוואי הדרכים והמסומנים בתשריט התכנית להריסה - יהרסו לאחר מתן תוקף לתכנית זו .

הועדה לתכנון ובניה
 גבעות אלונים - שפרעם
 יו"ר חוסיין יוסף אלכס
 ניהול תכנון ובניה

הועדה לתכנון ובניה
 גבעות אלונים - שפרעם
 בדיון נקד : יוסף נאד
 יו"ר חוסיין יוסף אלכס
 (المجلس الأعلى للتخطيط والتعمير)
 خطاب الوكيل - س.ع.ع.ع.

חתימות :


 317/02 _____ : יוזם התכנית :

ג'ולי סלמה - אחראית

 _____ : עורך התכנית :

27.06.02 : תאריך :