

ע"מ
14.7.2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תכנית מפורטת מס' א/ 10664

שינוי לתכנית מתאר א/ 7025, א/ 9915

שפרעם

תחום שיפוט מוניציפלי	-	עיריית שפרעם
נפה	-	עכו
מס' יחיד	-	10,000
שטח התכנית	-	3,336.70 דונם

יולי 2002

תכנית מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

מפורטת מס' ג/ 10664

שינוי לתכנית מתאר ג/ 7025, ג/ 9915 - שפרעם

קנה מידה 1:1,250

נפת: עכו
רשות מקומית: עיריית שפרעם

1. המקום : שפרעם
גושים בשלמות: 10271, 10273, 10275, 10278, 10374, 10287
חלקי גושים:

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גוש
32, 52, 72	33 - 51	12210
4, 5	כל החלקות בגוש מלבד חלקות 4,5	10268
6		10275
13, 5	2, 6, 15	10288
2, 3, 5, 8, 10, 12, 16		10279
1		10331
1, 3, 5, 10, 25, 34, 37, 45	4, 6, 9, 38, 44, 46	10289
6, 7, 9, 22, 27, 28, 30, 33, 34, 36	8, 23, 26, 35	10277
12, 10, 14, 17, 18, 32	3, 9, 15, 16	10274
2, 3, 21, 23		10272
		10318

2. יזום התוכנית: העדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעות אלונים

3. בעל הקרקע: עיריית שפרעם, מ.מ. ישראל ובעלים פרטיים
שפרעם מל. 04-9502021 פקס. 04-9501526

4. עורך התוכנית: אד"ר עופר פורת, עוד' והסתדרות 47, חנינה 32960
מל. 04-8404010 פקס. 04-8492825

5. יעץ כבישים: איג' חביב חדאד - חדאד מהנדסים
ת.ד. 293 נצרת מל. 04-6555769 פקס. 04-6552570

6. **שטח התוכנית:** 3,336.70 דונם
7. **שם וחלות:** תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' ג/ 10664 הנקראת: "שינוי לתכנית מתאר ג/ 7025, ג/ 9915 – שפרעם והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול דיוק על גבי התשריט והמצורף לתכנית זו. בקנה מידה 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. **מטרת התוכנית:**
 8.1 – ביצוע שינויים בתכנית ג/ 7025 ו' ג/ 9915
 8.2 – התוית דרכים חדשות ושינויים בתוואי דרכים מאושרות.
 8.3 – קביעת שינויים – בייעוד שטחים.
 8.4 – קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
9. **מסמכי התכנית:**
 9.1 – תשריט בקנה מידה 1:1250 (מחייב)
 9.2 – תקנון ב' 10 דפים (מחייב)
10. **חס לתכניות אחרות:**
 10.1 – תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 7025 ותכנית ג/ 9915 המאושרות.
 10.2 – במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

11. **הסימונים בתשריט:**

הפירוט	הסימון
אזור מגורים א'	צבע כתום בהיר
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מגורים מעורב במסחר	פסים אלכסוניים בכתום ואפור
אזור מרכז אזרחי	צבע חום ומתחם חום כהה
אזור מגורים ומבני ציבור משולב	פסים אלכסוניים בכתום וחום ומתחם חום כהה
אזור מגורים מיוחד	פסים בכתום על רקע התשריט
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
אזור מסחרי	צבע אפור
שטח לבית עלמין	צבע צהוב משונבן משווה ירוק אלכסוני
דרך קיימת/ מאושרת	צבע חום בהיר
דרך מוצעת/ מורתבת	צבע אדום
אזור תעשייה ומלאכה זעירה	צבע סגול בהיר
שטח ספורט	צבע ירוק ומתחם חום
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק ומתחם ירוק כהה
דרך להלכי רגל	פסים בירוק ובאדום
ביטול דרך	פסים אלכסוניים באדום
חזית מסחרית	פס בסגול כהה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקומט
חניה ציבורית	צבע אדום משונבן משווה שחור אלכסוני
שטח לתחנת תדלוק	צבע כחול "פטרול"
שטח מוסד דתי	צבע חום בהיר ומתחם חום כהה
גבול התכנית	קו כחול עבה

קו ידוק משונן	גבול גוש
קו ידוק דק	גבול חלקה רשומה
ספרה בתוך עגול בירוק	מספר חלקה רשומה
קו דק שחור	גבול מגרש
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרות ברבעים הצדיים של העגול	קו בין מקצה דרך
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
מלבן מסומן ב' ו' ובצבע צהוב	מבנה להריסה

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

רשימת התכליות:

.12

12.1 מגורים א'

- א. בניי מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
 ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכז'ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית ו/או התכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה נכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדובר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
 ג. מסחר ומזון קמעוני (מכולת/ מזנון) בגודל מקסימלי של 100 מ"ד לפי שימוש חורג.
 ד. בניי עזר, מגרש חניה, תוטר הקמת מסך לשימוש דידי הבית בכפוף בדבר והאראות למבני עזר.
 ה. דרכים שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רשות, שטחי ידק ומקלטים ציבוריים.

12.2 מגורים ב'

- א. לפי מגורים א' כפוף להגבלות בטבלת הראות וזכויות.
 ב. לא יותר כל מסחר במגורים ב'. מסחר הקיים לפני אישורה של תכנית זו יותר בשימוש חורג.

12.3 מגורים ג'

- א. לפי מגורים א' כפוף להגבלות בטבלת הראות וזכויות.
 ב. רשאית הועדה המקומית להתיר מסחר קמעוני (מכולת/ מזנון) עד 10% משטח הבניה ובלבד שגודל המגרש יהיה גדול מ' 500 מ"ד.

12.4 מגורים ומסחר

יתרו תנוחת למסחר ומשרדים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות.

12.5 מגורים מיוחד

מיגד לאזור מגורים. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית מפורטת.

12.6 חזית מסחרית

באזור המסומן בתשריט כחזית מסחרית תותר הקמת מסחר בקומת קרקע במסגרת אחוזי הבניה הכוללים המותרים באזור ותנן הבטחת כניסה נפרדת לקומת המגורים וחניה על פי התקן. עמק השטח מקו הדרך לא יעלה על 30 מטר. ניתן להספך חניה תת קרקעית אשר לא תיכלל באחוזי הבניה.

12.7 אזור מסחרי

מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות דת, תרבות, ספורט, מסחר קמעונאי, מעבדות, מכבסות שאינן פועלות בקיטור, מכונים ליזבי ואימון גופני, סאונת, מועדונים, אולמות לשמחה ובידור, משרדים, בתי מרחץ, בנקים, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, אולמות לתיאטרון

וקונצרטים, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות למכירת מכוניות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בנין, ברזל ועץ, עד לנפח של 5 מ"ק וחנויות למכירה סיטונאית שעמחן הכולל לא יעלה על 200 מ"ר ליחידה.

12.8 אזור לתחנת דלק

שטח המיועד להקמת תחנת הדלק בהתאם לתכנית מפורטת א/ 8110 החלה במקום.

12.9 אזור מרכז אזרחי

בניין ציבורי, מגרשי משחקים, חנויות רכב ושאר השימושים האפשריים על פי הגדרת המושגים: בנין ציבורי, מוסד ציבורי ומוסד ציבורי מסחרי.
בכל בנין ציבורי יחלקו מתקנים וסידורים ותאימים, המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבנין.

12.10 אזור ציבורי פתוח

גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים למפגש, מרגוע נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם. קצתם עד 20 מ"ר, בחי עימוש ציבוריים רחבות ועבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים, מבנים לתחנות שאיבה ויצא באלה.

12.11 אזור תעשייה

בתי חרושת ושטחי חרושת, בת מלאכה ושטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקרור תחנת מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, מזנונים, בנייני מעוררים ומסדות ציבור הדרושים להפעלת אזור התעשייה מתקנים הנדסיים לחשמל מים פולבן וכד'. לא יוצאו היתרי בניה באזור התעשייה ומלאכה אלא אם מילא היזם תצהיר בשלכות סביבתיות או כל מסמך אחר אשר ידרש על ידי משרד הבריאות. לאחר אישור משרד הבריאות יזוה התצהיר וכל ההוראות המפורטות בו לביצוע מתקנים כנגד זיהום הסביבה, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

12.12 אזור לספורט

בשטח זה תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים ומקורים ומתקני ספורט שונים. יצעים לקהל, אולמות ספורט סגורים, הכוללים יצעים לקהל, מלתחות שירותים ומזנונים לשירות הקהל, ושאר המתקנים המבנים הדרושים להפעלת אזור ספורט אזורי.

12.13 בית קברות

ישמש לקברים, מצבות, מתקני טהרה, דרכים וגזון לפי הוראות תמ"א 19.

12.14 אזור פרטי פתוח

תותר הקמת מתקנים לספורט, גינות ודרכים.

12.15 יער וטע אדם

בהתאמה לתמ"א 22 (תכנית מתאר ארצית יער ועור).

12.16 אזור חקלאי

עיבוד חקלאי לכל סוגי ומבנים חקלאיים לפי תכנית מס' ג/ 6540.

12.17 שטח עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12.18 דרכים

תשומענה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל.

12.19 דרך להולכי רגל

תשומענה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום לאגרשים. רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. קווי הבניין לכל הדרכים להולכי רגל יהיו לפחות 3 מטר.

12.20 מגורים ומבני ציבור משולב

השימושים המותרים באזור זהים לאמור בסעיף 12.9 לעיל בנוגע לשימושים המותרים למבני ציבור ולהוראות הבניה, וכן יהיו זהים לאמור בסעיף 12.1 בפרק זה בתדע לשימושים המותרים למבני מגורים.

הוראות זכויות בניה יחולו על כל שטח בניה במפרד ע"י האמור בטבלת זכויות בסעיף 28. עם אישור התכנית תרשם החלוקה בבעלות משותפת $\frac{1}{4}$ בבעלות העדייה $\frac{3}{4}$ בבעלות פרטית. תנאי לקבלת היתר בניה תכנון של שטחים למבני ציבור, תנאי לקבלת מופס 4 - בניה של 100% מן השטחים הנדרשים לשטח למבני ציבור.

13. הפקעה:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"י סעיפים 188-190 בפרק 11 וירשמו על שם הרשות המקומית ע"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמזערים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יחזרו לרשות המקומית ע"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה "גבה כחוק.

15. חניה:

לא יתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרשים מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשנ"ג 1983.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליו, בקרבת קו חשמל עליו.

יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה וקו אנכי משני אל הקרקע בין התל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

1.6 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אודיים
2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
21 מטרים	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 ו')

" גובה סופי של התל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ" 7 מטר.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ" 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- פירוק והעתקת קו חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יותא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

א. תחנות טרנספורמציה:

א' שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבניה.

א"ב לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בעמח חכנית זן. התקנת טרנספורמטור על עמוד חשמל, במקום שייקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, לפי 'תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998' המיקום המדויק יקבע תוך התחשבות בהבטחים סביבתיים וחזותיים אסתטיים בנוסף לשיקולים טכניים מקצועיים של הספקת חשמל.

א"ג תחנות הטרנספורמציה ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל כפני להגחיות שבתכנית זו.

תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בביתחם הסבי של המגרש, ווגש כחלק מהבקעה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, והגחיות התכנית והתקנו.

א"ד מבנה התחנה יחופה בחמרים עמידים וקשיחים הוהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות החומכים של המבנים הסמוכים.

א"ה תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרשים שומעל הכביש, כחלק מקירות תומכים של שטחי חניה במגרשים שמתחת הכביש, וכחלק מעולב בקירות פיתוח.

17. אספקת מים:

- תהיה מרשת אספקת המים של עיריית שפרעם.

- התכנית לאספקת מים תאמור ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

18. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב ומאוערת ע"י משרד הבריאות והגדמים המוסמכים לכך.

19. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

20. סילוק אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

21. תכנית חלוקה:

- א. היתר הבניה בשטח התכנית יותנו 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. תותר חלוקת משנה של מגרשים באישור הועדה המקומית כפוף לגודל מגרש מינימלי שנקבע במבטלת הזכוח.

22. תכנון מפורט:

- א. כתנאי לקבלת היתרי בניה בחלקות רשומות שגודלן מעל 5 דונם יש להגיש תכנית מפורטת כפי שנודרש בחוק. בתכנית המפורטת יש לכלול חלוקה מוצעת, הפרשות לצרכי ציבור כולל דרכי גישה לכל חלקת משנה. יעודם של השטחים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים המופרשים יקבע בהתאם לקיבולת המבוקשת ובהתאם ההנחיות לתכנון על מנהל התכנון והטכנין.
- ב. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתרי בניה בחלקות רשומות שגודלן עולה על 5 דונם ואיט עולה על 8 דונם, בכפוף לכך שבעלי החלקה יפרישו במסגרת תשריט החלוקה המוגש לועדה, שטחים לדרכים ולצרכי ציבור ללא תמורה. תשריט החלוקה יהיה כפוף לאישור נוסף של הועדה המחוזית.
- ג. שימוש בשטח שהפרישו לצרכי ציבור, במסגרת תשריט חלוקה (לאעט דרכים) יאשרו באמצעות ת.ב.ע שתוגש ע"י הועדה המקומית.

23. מקלטים:

- א. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנת הג"א.

24. מבנה להריסה:

- א. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

25. בניינים קיימים:

- א. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת לבתים קיימים לפני כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים הבאים:
 - א. הבנין הקיים אינו חוזר לשטח דרך ו/או שצ"פ ו/או שטח למבני ציבור ועומד על הגבלות בניה מתחת לקו השמל.
 - ב. לבנין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין ע"י רשויות הפיקוח.
 - ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבנין להגיש התנגדות לבקשת להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.

26. חתימות :

יוזם התכנית :

~~עופר מורח-אדריכל
מס' רשמי 2076 טל. 04-8404010
שדות ואשתדרות 47 חיפה~~

שוך התכנית :

27. טבלת שימושי קרקע

באחוזים %	שטח מוצע בדונם	יעוד השטח כמופיע בתשרים
29.17	973.39	אזור מגורים "א"
5.0	167.14	אזור מגורים "ב"
12.15	405.50	אזור מגורים "ג"
2.35	78.44	אזור מגורים ומסחר
5.13	171.48	אזור מרכז אזרחי
0.03	103	אזור מגורים ואבני ציבור משולב
0.35	11.90	אזור מגורים מיוחד
21.31	710.88	שטח ציבורי פתוח
0.80	26.79	אזור חקלאי
0.84	27.81	אזור מסחרי
0.08	2.78	בת עלמין
12.3	409.88	דרך ציבורית קיימת
1.97	65.75	דרך מוצעת/ מורחבת
0.14	4.81	חנייה ומלאכה זעירה
2.19	72.93	מרכז ספורט
2.82	94.13	שטח פרטי פתוח
3.2	106.82	דרך להולכי רגל
0.02	0.60	חניה ציבורית
0.07	2.20	חנות דלק
0.08	2.51	מוסד דתי
100	3,336.70	סה"כ

הודעה על אישור תכנית מס. 10004/2
מורשמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10004/2 אישור תכנית מס.
...עדיה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11/2/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

העתקות הצפון

תל חנן - 04-8210654
טירת הכרמל - 04-8580633