

2.3.98.

2-2418

הודעה על אישור תכנית מס' 9074
 תכנית כוללת של קרקע חקלאית מס' 4035
 מס' 9074 של 3000 מ"ר

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 תכנית מס' 9074
 תוכנית הבנייה לתכנון לבניה חקלאית
 מס' 2697
 מנכ"ל לתכנון ק"ר תועדו המחוברים

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי שפרעם
תכנית מפורטת ג/9074

1. שם ותלות : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9074

המהווה שנוי לתכנית מת"מ שפרעם מס' ג/7025
 והיא תחול על השטח המוחתם בקו כחול רצוף על
 גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 1250:1
 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

3. השטח הכלול בתכנית : גוש חלקות

10268 74,69,68

4. שטח התכנית : 62335 מ"ר (השטח חושב בצורה גרפית)

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6... דפי הודאות בכתב ונספחיה

א-תשריט בקנ"מ 1250:1.

ב-תקנון התכנית.

ג-כל המסמכים הנ"ל חלק בלתי נפרד מהתכנית

6. מיקום התכנית : התכנית נמצאת בשכונת אלפואר בשפרעם

7. יוזם התכנית : ג'רגית עזאם ושות' שפרעם דח' ראשי טל

8. בעלי הקרקע : ג'רגית עזאם ושות' שפרעם דח' ראשי טל 04-9865165

9. עורך התכנית : מהנא יוסף - מהנדס ומודד מוסמך

רשיון מס 36256 שפרעם טל, 9862783, 9868943

10. מטרת התכנית : שינוי יעוד מאיזור מגורים א לאיזור חקלאי

11. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

שם האזור עיקריים		גודל מינמלי	קו בניין			אחוז בנייה מקסמלי		ג.בניה מקסמלי	
צדדי	אחודי	קדמי	מעל כניסה למפלס כניסה	מתת עיקרים	שטחי שרות	לכיסו קרקע	סה"כ לקמה	קומות מס"	במטר
3	3	לפי תשריט	30	10	30	10	40	3	15

מס"י יח"ד סה"כ	צפיפות נטו מס"י יח"ד למג'ש
	2

המשך טבלה :

12. איסור בניה בקרבת קווי חשמל : לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל לבנין החלק הבולט ולאן הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך.....2 מטרים .
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו.....5 מטרים .
 בקו מתח עליון 100 ק"ו.....8 מטרים .
 בקו מתח עליון 150 ק"ו.....10 מטרים .
13. יחס לתכנית אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר שפרעם מס"י 7025\א (בתוקף) במקרא של סתירות בין תכנית זו ותכנית אחרות תכנית זו עדיפה.
14. הסימונים בתשריט : הסמון הפרוש
- 1-קו כחול מקוטע.....גבול תכנית מתאר ג/7025
 2-קו כחול דצוף.....גבול התכנית
 3-צבע חום דרך מאושרת קיימת
 4-פסים אלכסוניים בירוק.... אזור תקלאי
 5-צבע כתום אזור מגודרים א
 6-קו עבה עם משולשים..... גבול ומספר גוש
 7-קו דק עם צבע ירוק.... גבול ומספר חלקה בצבע התכנית (שחור)
 8-ספרה ברבוע העליון של העגול.... מס' דרך
 9-ספרה ברבעים צדדים של העגול.... קו בניה קדמי
 10-ספרה ברבעים תחתונים של העגול.... רוחב דרך

15. טבלת שטחים :

מוצע			קיים		
אחוזים	השטח מ"ר	היעוד	אחוזים	השטח מ"ר	היעוד
12.03	7500	מגורים א	91.18	56835	מגורים א
79.15	49335	אזור חקלאי	—	—	אזור חקלאי
8.82	5500	דרך מאושרת קיימת	8.82	5500	דרך מאושרת קיימת
100.00	62335	סה"כ	100	62335	סה"כ

16. חניה : חובת התקנת מקומות חניה בתחום ^{העליון} בהתאם לתקנות

מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

17. רשימת התכליות והוראות בניה :

17.1 : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

17.2 : שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות הבניה המצורפות לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו .

17.3 : **שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים :**
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וידרשנו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 .

17.4 : **שטחי חניה ומיקום חניה :**
א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה , התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .
ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין .
ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להתייר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד .

17.5 : בשטח החקלאי השימוש בקרקע לדרכים חקלאיים ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית ג 65407 ובאישור משרד החקלאות

- 17.6 : **איזורי מגורים א' :**
א- בתי מגורים.
ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ג- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית דכב בכפוף להוראות תכנית מתאר לדבר מבני עזר
- 17.7 : בניני מגורים.
17.8 : משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב, ראשית הועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסקה זו כסטיה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי איזור המגורים ובתנאי שדבר הסטיה יפורסם וזהתנגדויות לסטיה תידונה כמפורט בפדק ה' לחוק.
- 17.9 : בניני עזר, מגרשי חניה באזור א' תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבני עזר.
17.10 : דרכים שטחי חנה, מגרשי משחק שלא למטרות דנוח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.
18. הפקעה : השטח המיועד לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפדק ח לחוק לתכנון והבניה ולדשום ע"ש הרשות המקומית שפרעם התשכ"ח 1965 .
19. ביוב : היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י עיריית שפרעם, משרד הבריאות, משרד לאיכות הסביבה.
20. הרחקת אשפה ופסולת : א.סילוק אשפה לפי הוראות עיריית שפרעם ב.לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה
21. השבחה : בעל הקרקע יחויב בהיטל השבחה לפי החוק.
22. מיקלט : לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט + המקלט בהתאם לתקנות הג"א-ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיות הג"א.
23. חלוקה ודישום : על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתרי בניה ולדשמה בלשכת רשם המקרקעין .
24. מים : מרשת המים של שפרעם .
25. ניקוז : פתרונות לניקוז מי גשם במקום יהיה ע"פי שביעות רצונה של הועדה לתכנון ובניה ואישור רשות הניקוז בעיריית שפרעם .
26. ירידת ערך קרקע : ירידת ערך הקרקע לא תהווה בעילה תביעת פיצויים, עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

27. הגבלות בשימוש בקרקע חקלאית :

27.1 - יותר שימוש בעיבוד חקלאי לסוגיו

27.2 - מחסן חקלאי :

1. גודל חלקה מינימלי לצורך הקמת מחסן 2 דונם
2. שטח מכסימלי למחסן 30 מ"ר
3. גובה מכסימלי למחסן 2.20 מ' לא כולל גג. גג יהיה בנוי מחומרים קלים בלבד
4. קווי בנין מגבולות החלקה 3 מ' מדרך שדה 5 מ' סמוך לדרכים מתוכננות יהיו קווי הבנין עפ"י הוראות הדרך.
5. תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשת תכנית מפורטת ואישורה במוסדות התכנון.

27.3 סככה חקלאית - גג מחומרים קלים -

תהיה בנויה משלד וגג קל ותהיה מפולשת. שטח הסככה לא יעלה על 250 מ"ר או 40% משטח החלקה לפי הקטן שבין השטחים. קווי בנין מגבולות החלקה קדמי 15 מ' 3 ידיו ואחורי 3 מ'

27.4 לבקשות להיתרי בניה לשימושים החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון.

27.5 בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמוד לעיל ועפ"י כל דין תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים בדדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה, חומרי בניה.

27.6 בסמכות הועדה המקומית יהיה לא להיתר בקשות להיתרי בניה וכן לאסור שימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי או אקולוגי סביבתי - או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור.

27.7 בקשות להיתרים למבנים המיועדים לגידול בע"ח שלא נזכרו בתכנית זו ידונו לגופו של ענין ומתוך זיקה להוראות תוכנית זו.