

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0689513

הסדרת זכויות וקווי בניין - נחלה 26 כפר שמאי

צפון

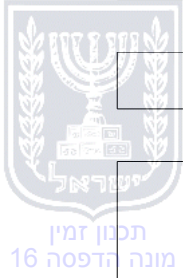
מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מס 26 במושב כפר שמאי.
תכנית זו מסדירה קווי בניין בשטח המגורים והחקלאי לפי מצב קיים, ומוסיפה זכויות בניה של 7% לשטחים העיקריים מ- 364.5 מ"ר ל- 449.5 מ"ר (תוספת 85 מ"ר).
כמו כן תכנית זו מרחיבה דרך מאושרת בהתאם לבקשת האגודה החקלאית ולתצי"ר שיזם המושב אשר נמצא בשלבי אישור.
(מספר המגרש השתנה מ-23 ל-26 בהתאם לרישומים ברמ"י ובהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 27.12.2005).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הסדרת זכויות וקווי בניין- נחלה 26 כפר שמאי

מספר התכנית 209-0689513

1.2 שטח התכנית 4.614 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
243150	קואורדינאטה X
762200	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מושב כפר שמאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כפר שמאי

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמאי			

שכונה כפר שמאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13902	מוסדר	חלק		22-24
13907	מוסדר	חלק		6-11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5758 ג/	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
17/07/2014	6841	6839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19749. הוראות תכנית ג/ 19749 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19749
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
13/09/1992	4676	4041	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 5758	החלפה	ג/ 5758



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 50 15/12/2019	איתי זהבי	29/10/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה החקלאית שיתופית-כפר שמאי	כפר שמאי	(1)		04-6515314	04-6515318	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל עמר			כפר שמאי	(1)			04-6989396	mazal.amar. 6052@gmail.com

(1) כתובת: כפר שמאי 26.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
מודד	מודד	נימר פקרי	086522		חורפיש	(2)		04-9575306		fikrymoded@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: חורפיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה בסך 7% ושינוי קווי בניין-נחלה 26 כפר שמאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% (82 מ"ר) עיקרי ע"פ סעיף 62א(א)17.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט. ע"פ סעיף 62א(א)4.
3. שינוי גובה במגורים ל-8.5 מ'. ע"פ סעיף 62א(א)4.
3. מתן הוראות והנחיות בהתאם
4. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א(א)2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	26A
קרקע חקלאית	26B
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	26A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	26B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי (חלקה א')	3,443.97	74.64
אזור מגורים בנחלה	1,170.25	25.36
סה"כ	4,614.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	332.28	6.72
מגורים בישוב כפרי	1,170.25	23.66
קרקע חקלאית	3,443.96	69.62
סה"כ	4,946.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש למבנה מגורים בלבד. בנוסף יותרו שימושים עפ"י תכנית ג/12564.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטח זה מיועד לבניית מבני משק חקלאיים. שאר השימושים וההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/21904.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. היתרי הבניה למבני משק חקלאיים יהיה באישור משרד החקלאות עפ"י היתר של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תינתן הקלה לקו בנין 40 מ' למבנים חקלאיים חדשים ולהתיר שימוש חריג למבנים החקלאיים הקיימים. באם יהיה מבנה חקלאי שדרוש הפרדה מרעש, ההגנה תעשה ע"י היזם- בעל המגרש. 3. תנאי למתן היתר בניה הינו אשור משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, מטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קו חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
(4) 5	0	(4) 4	(4) 5	2	(3) 8.5	2	35	(2) 49			1200	26A	מגורים בישוב כפרי
(4) 5	0	(4) 4	(4) 5	2	(6) 8.5	(5) 6	42			200 מ"ר	1200	26A	מגורים בישוב כפרי
(4) 5	0	(4) 5	(4) 3	(8) 1	(8) 7.5		(8) 40	40			(7) 3000	26B	מבני משק חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ מותר.
- ב. מבנים קיימים בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם.
- ג. הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות לפי החלטת הועדה המקומית בהתאם לסעיף 13ב בתקנות התכנון והבניה.
- (2) שטחי השרות הינם לטובת מ.מ.ד, מחסן, חניה מקורה ומבני עזר לכל יח"ד..
- (3) 2.5 מ' גג משופע 7.5 מ' גג שטוח.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) 6 יח"א.
- (6) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
- (8) או לפי תכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר לבניה חדשה בתחום המגרש הינו הסדרת בניה קיימת / שמוש לכל המבנים הקיימים במגרש.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו כפוף להריסה בפועל של כל החורג מגבולות המגרש.</p>	
6.2	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף</p>	

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
<p>6.4 פסולת בניין</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>בהתאם להנחיות העדכניות של משרד החקלאות וע"פ התיקון לחוק "פקודת היערות".</p>	

6.10 חלוקה ו/ או רישום	6.10
רישום ייעשה על פי הוראות החוק.	

6.11 הריסות ופינויים	6.11
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

6.12 היטל השבחה	6.12
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

