

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0688242

שינוי בהוראות בנייה והחלפת ייעודי קרקע נחלה 66 כרם בן זמרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

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 משנה ומגדילה את זכויות הבנייה על הקרקע על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל במגרש, מטרת התוספת למימוש זכויות לבניית בית לבן ממשידך (הוספת 80 מ"ר לשטח מאושר 300 מ"ר - סה"כ שטח 380 מ"ר) ובנוסף החלפת ייעודי קרקע ללא שינוי סה"כ שטח.

- הגדלת זכויות בנייה ב-80 מ"ר (7%). לפי סעיף חוק 62 א(א)17- לפי החלטת הועדה.

- החלפת ייעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטח על מנת להסדיר את המבנה הקיים ולהוסיף עוד מבנה למגורים.

- איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף חוק 62 א(א) סעיף קטן 1.

- שינוי קווי בניין. לפי סעיף חוק 62 א(א) 4.

- הוספת תכנית לפי סעיף חוק 62 א(א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית **שם התכנית**

שינוי בהוראות בנייה והחלפת ייעודי קרקע נחלה 66 כרם
בן זמרה

מספר התכנית **מספר התכנית**

209-0688242

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

4.891 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**

כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**

מקומית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**

62א (א) (1), 62א (א) (17), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**

לא

לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

243833 קואורדינאטה X

771241 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית - כרם בן זמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית - כרם בן זמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14267	מוסדר	חלק		15

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
23/09/1993	29	4146	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5746 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5746

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מארי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מארי חדאד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15:43 14/11/2018	מארי חדאד	14/11/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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			מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית בע"מ	כרם בן זמרה	(1)				mary@h-m- eng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרם בן זמרה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מארי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980295	04-6980295	mary@h-m- eng.com
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119 9@gmail.co m

(1) כתובת: גוש חלב.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

- הסדרת יעודי קרקע בהתאמה לשימושים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות בנייה ב-80 מ"ר (7%).

2- החלפת ייעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטח על מנת להסדיר את המבנה הקיים ולהוסיף עוד מבנה למגורים.

3- איחוד וחלוקה של מגרשים .

4- שינוי קווי בניין .

5- הוספת תכסית .

6- הגדרת זכויות עבור שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,176.71	24.06
קרקע חקלאית	3,714.58	75.94
סה"כ	4,891.29	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,176.74	24.06
קרקע חקלאית	3,714.58	75.94
סה"כ	4,891.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד במידה והוועדה תאשר תכנית בינוי לאזור זה מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים. תותר הקמת יחידות אירוח כפרי בנוסף לשימושים המותרים על פי תכנית מאושרת. (ג/12546)
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי תכנית מאושרת ג/12564
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	חלק מחלקת המתישב שיוותר לאחר הקצאת איזור מגורים, ישמש שטח למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
(7) 5	(5) 0	(6) 4	(5) 4	(2) 16.9	(1) 200		1176.71	1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(5) 5	(9) 0	(9) 4	(5) 4	35	518	(8) 138	1176.71	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(11) 0	(11) 3	(12) 4	(11) 4	(10)	(10)	(10)	3714.66			קרקע 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:

- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שהסה"כ זכויות הבנייה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית ג/12564.
- (2) 200 מ"ר - לפי תכנית ג/12564.
- (3) מקסימום 4 מבנים במגרש, כולל מגורים. לפי תכנית ג/12564.
- (4) 7.5 מ' בגג שטח, 8.5 מ' בגג משופע-לפי תכנית ג/12564.
- (5) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או לפי תשריט..
- (6) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או לפי תשריט..
- (7) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או לפי תשריט..
- (8) 12% שטח שירות.
- (9) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או לפי תשריט..
- (10) לפי תכנית ג/21904.
- (11) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או על פי תשריט.
- (12) - חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות או על פי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 מונח הדפסה 17 תכנון זמין מונה הדפסה 17 דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

חשמל	6.3
<p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ניקוז	6.4
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
ביוב	6.5
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי 413.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<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>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
<p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
מבנים קיימים	6.9
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית הינו מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17