

התקנה 98.10.18

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "מרום הגליל"

תכנית מס' 9802/16  
 ועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 המלצה להפקדה בתאריך 23.6.97

ישלח באיש הוועדה  
 משרד הוועדה

תכנית מס' ג/9802,

תוספת 9 יח"ד למגורים במושב ספטופה

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8202 המאושרת

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9802/16  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 5/9/98... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

פברואר 1997  
 ספטמבר 1997  
 ספטמבר 1998

הודעה על אישור תוכנית מס' 9802/16

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 9802/16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מושב ספטופה.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול בלתי מקוטע בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/9802, תוספת 9 יח"ד למגורים במושב ספטופה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8202 המאושרת, ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשריט המסומן בקו כחול בלתי מקוטע.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכניות מס' ג/8202 המאושרת במקרה של סתירה בין הוראותיהן של ג/8202 לבין הוראותיה של תכנית זו, תכנית זו עדיפה.
5. שטח התכנית: כ-14.75 ד' מדוד גרפית, ונמצאת בגושים לפי הפירוט הבא:  
גוש: 14455 ח"מ 16,12,6,5  
14457 ח"מ 11,10
6. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:1250 (מחייב) ותקנון (מחייב).
7. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון-המנהל לבניה כפרית, מחוז הגליל.  
רח' ירושלים 43, צפת. טלפון: 06/6972904.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טלפון: 06/6558211.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים.  
ת.ד. 6324, חיפה. ת.פ. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. מטרת התכנית: א. תיחוס שטח לפיתוח במושב ספטופה.  
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.  
ג. התוויית רשת דרכים למניהן ולסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם.  
ה. קביעת הנחיות לפיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.  
ו. שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק ונחלות חקלאיות לאיזור מגורים לשם ביטול 6 יח"ד והוספת 15 יח"ד בישוב. סה"כ תוספת יח"ד=9.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

---

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו  
במפורש אחרת בתכנית זו.

החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התיקונים שנקבעו לפיו.  
לרבות תקנות בדבר הרני תשריטים

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

---

א. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים  
הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי  
בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת הדרכים  
והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה  
המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.  
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע  
התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר  
ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

---

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט  
לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. איזור מגורים: איזור זה נועד למבנה מגורים אחד, וכן למבנה עזר כגון מחסן או מבנה  
לחנית רכב פרטי.

3. שטחים לדרכים: מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מזרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל,  
לעגלות, לאופניים, מפרצי חניה לאוטובוסים, תחנות הסעה לתלמידים,  
וכן נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים ומעבר תשתיות.

4. שטח פרטי פתוח: לא תותר כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון, הנחת תשתית הנדסית,  
מתקני משחק לילדים ומתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע.

פרק ה-ה' חלוקת השטחים בגבולות התכנית ושימונים בתשריט

שם האזור	שימון בתשריט	שטח ק"י"ם בדונם	שטח מוצע בדונם	שטח מוצע באדחיים	שטח ק"י"ם באדחיים	שטח מוצע בדונם	שטח מוצע באדחיים
אזור מגורים	כרתום	5.25	7.76	35.6	7.76	52.6	35.6
שטח למבני משק	פסים ירוקים באקלסטון	4.69	-	31.8	-	-	31.8
דרך מאושרת	חום	4.81	4.81	32.6	4.81	32.6	32.6
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחזקם בירוק	-	2.18	-	2.18	14.8	-
סה"כ	-	14.75	14.75	100.0	14.75	100.0	100.0

גבול התכנית  
 גבול תכנית 8202/ג  
 גבול גוש  
 גבול חלקה  
 מספר חלקה  
 גבול מגרש  
 מספר מגרש  
 מספר דרך  
 קו בנין  
 רחוב דרך

קו כחול מלא  
 קו כחול מקוטע  
 קו שחור עם משולשים הפוכים  
 קו ירוק מקוטע  
 מספר בתוך משולש ירוק  
 קו שחור מלא  
 מספר בתוך עיגול  
 ברבע עליין של רחשה  
 ברבעים אמצעיים של רחשה  
 ברבע תחתון של רחשה

פרק 1- טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות החכנון והגביה וחישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992

שם האזור, שטח שייכות מקוריים	גודל מגרש מ"ר ב"ד	קנין בנין	צדדי	אזורי	קדמי	מעל למפלס בניסוח	מחמת למפלס בניסוח	שינוי- שים עקרים	10%	35%	50%	מס' קומות	גובה בנייה מקסי	צפי- פות, מס' יח/ד'	מס' יח' במגרש	הערות
אזור מגורים	0.45	3	4	לפי תשרים	50%	-	40%	-	10%	35%	50%	2	2	2	1	*
דרך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***
פרטי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****

הערות:

- \* גובה המבנים יימד מפני קרקע טבעית או חפורה,הנוכח מבין השתיים.
- \*\* גובה מקסימלי של מבנה בנג שטוח יהיה 6.5 מ' ובנג משופע יהיה 8.0 מ'.
- \*\*\* אטורה כל בנייה.
- \*\*\*\* אטורה כל בנייה,פרט למתקני ספורט,אספקת מים,ביוב,חשמל,נטיעות וגינון.

1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יתחבר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת. הרשת תחובר למערכת אזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוλογית לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.

4. ניקוח: הבטחת ניקוח השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוח המקומית.

5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחכ' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

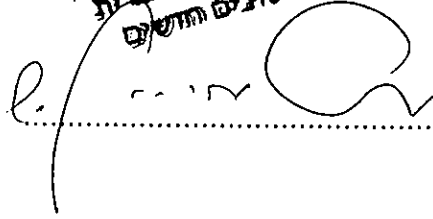
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:  
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,  
 ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה  
 מחברת החשמל.  
 ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום  
 וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.  
 כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובאה  
 לידיעת יזם התכנית.
2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי זרישות  
 שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם  
 לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל  
 התקנים והנחיות הג"א.
4. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו  
 בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק וירשמו על  
 שם המועצה האזורית מרום הגליל.
5. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
6. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים  
 והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.  
 ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.  
 ג. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית חלוקה לפי סעיף זה שתאושר כחוק.
7. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי  
 בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.
8. הנחיות ארכיטקטוניות:  
 א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החיתות של המבנים. בתכנית המגרש  
 יסומנו שטחי הגינון והחניה, מיקום מיכלי האשפה, כניסות למערכות התשתית, מיקום  
 ופרוט שילוט, תאורה וגידור.  
 ב. חיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא יורשה השימוש בפח, אסבסט, וכו', בקירות  
 מבני המגורים ומבני העזר.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית  
 הכביסה מלהפוך למפגע חזותי.
9. מבנים קיימים: הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה  
 שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.
10. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, כל  
 זאת האחריות היזם.

פרק י" - חתימות

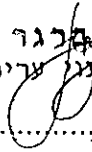
משרד הבינוי והשיכון  
מינהל לבניה כפרות  
וישובים חדשים



חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

דיאמנט - מרגר  
אדריכלות ובינוי ערים



חתימת עורכי התכנית