

התקנה 29.12.98

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי מרום הגליל

נפה: צפת

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

מס' תכנית: 9619
 המועצה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך: 9.9.96
 יושב ראש הועדה: _____
 מזכיר הועדה: _____

תכנית מתארית מס' ג/9619,

המהונה שינוי לתכנית מס' ג/6359,

הרחבת שטחי המגורים במושב

שפר

הודעה על אישור תכנית מס' ג/9619
 מודיעינה בילקוט הפרסומים מס' 4744
 מיום 26.4.99 מ' 2923 147

משרד המנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' א/9619
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 2.12.98 לפעור את התכנית
 סמ"כ לתכנון: _____
 יו"ר הועדה המחוזית: _____

- 1997 אפריל
- 1997 דצמבר
- 1998 יולי
- 1998 דצמבר

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי מרום הגליל

נפה:צפת

פרק א' - התכנית

1. המקום:מחוז:צפון.

מרחב תכנון מקומי:מרום הגליל.
שטח שיפוט מוניציפלי:מרום הגליל.
נפה:צפת.
ישוב:שפר, נ.צ. 191.300/260.600.
2. שם וחלות התכנית:תכנית מתארית מס' ג/9619 - הרחבת שטחי המגורים במושב שפר, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6359 המאושרת ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בלתי מקוטע בתשריט.
3. מטמכי התכנית:תשריט בקנ"מ 1:1250 ותקנון.
4. שטח התכנית:שטח התכנית הינו כ-32.0 דונם,מדוד גרפית.

גוש 15668 ח"ח 64,58,52,49,48,47,46.
5. מספר יחידות מגורים:38 יחידות מוצעות.לפי תכנית ג/6359 מותר לבנות כ-130 יח"ד.
6. יחם התכנית:מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.

ת.ד.580,קרית הממשלה,נצרת עילית.17105.טלפון:06/6558211.
7. המתכנן:דיאמנט - ברגר אדריכלים.

ת.ד.6324,חיפה.31062.טלפקס:04/8361559.
8. בעל הקרקע:מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.

ת.ד.580,קרית הממשלה.נצרת עילית.17105.טלפון:06/6558211.
9. מטרות התכנית:

א.תיחום שטח לפיתוח והרחבת הישוב.
ב.שינוי יעוד קרקע מחקלאי,שטח למבני ציבור ושטח ספורט למגורים,דרך ושטח ציבורי פתוח.
ג.קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
ד.קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם ואירוח כפרי.
ה.קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- 10.כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

א.תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6359 וגם לתכנית מס' ג/8671.
ב.במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח,תכנית זו עדיפה.

פרק ב' - הגדרות ופירוש מונחים:

1. כללי: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

3. יחידת אירוח: מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו.

פרק ג' - הגשת מסמכים:

היוס ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים:

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

2. מגורים: מיועד להקמת יחידת מגורים אחת ומבנה עזר אחד בכל מגרש. מבנה העזר יכול לכלול את השימושים הבאים: מחסן, מרחב מוגן וחנית רכב מקורה. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי אחד=0 מ', בתנאי שהניקוז לא יופנה למגרש השכן ולא יפתחו חלונות בקיר הפונה למגרש השכן, ובתנאי שהתכנון יהיה משותף. ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 25 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים.

יחידות האירוח הכפרי יתוכננו בהתאם לתכנית ג/8671, למעט נושא גודל מינימלי ליחידה.

פתרונות חתניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.

כל התכליות המפורטות לעיל יתוכננו ב-2 מבנים בסה"כ למגרש, לכל היותר.

3. ציבורי פתוח: מיועד לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, מתקני ניקוז ומתקנים הנדסיים (כולל מבני תחנות טרנספורמציה). מבני תחנות הטרנספורמציה יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.

4. דרך: מיועדת למדרכות, גינות, שדרות, מעבר מערכות תשתית, חניות, רחבות לחנית אוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נסיעות ציבוריות. אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים.

פרק ה':

1. תלויות שטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט:

שטח האזור	סימון בתשריט	שטח קיים ב'ד'	שטח קיים ב-%	שטח מוצע ב'ד'	שטח מוצע ב-%	סה"כ
מגורים	בתים	-	-	19.2	60.0	
שטח לבנייני ציבור	חום מתתם חום	1.3	4.1	-	-	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-	-	2.5	7.8	
שטח ספורט	ירוק מתתם חום	5.7	17.8	-	-	
דרך מוצעת	אדום	-	-	10.3	32.2	
שטח מקלאי	פסים ירוקים באלכסון	25.0	78.1	-	-	
		32.0	100.0	32.0	100.0	

2. סימונים נוספים בתשריט:

- גבול התכנית - קו כחול מלא
- גבול חכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
- גבול גוש - קו שחור עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול
- קו מתח גבוה - קו ונקודות באדום
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר לא מחומנר
- מספר דרך - במזרח העליונה של החציה
- קרי בנין - במזרח הצדדיות של החציה
- רוחב דרך - במזרח התחתונה של החציה
- פרחודור מגבלות הבניה בגלל קו מתח גבוה - קו אדום מקוטע

פקדון - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והגבירה והישוּבֵי שטחים ואחיד בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

שם האזור - שטחים ענקיים	גודל מגרש מ"ר בד'	קווי בנין במ' במ'*	צדדי	אחורי	קדמי	אחורי / שטח מקסי'	מעל למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימו- שים ענקיים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנייה מקסי'	צפי- פות נטר/ מט' יח"ד/ד'	מס' יח"ד במגרש	הערות
שטחים ענקיים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
צדדי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
אחורי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
קדמי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
אחורי / שטח מקסי'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מעל למפלס בניסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מתחת למפלס בניסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
שימו- שים ענקיים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
שטחי שירות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
תכנית קרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
גובה בנייה מקסי'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
צפי- פות נטר/ מט' יח"ד/ד'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מס' יח"ד במגרש	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
הערות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

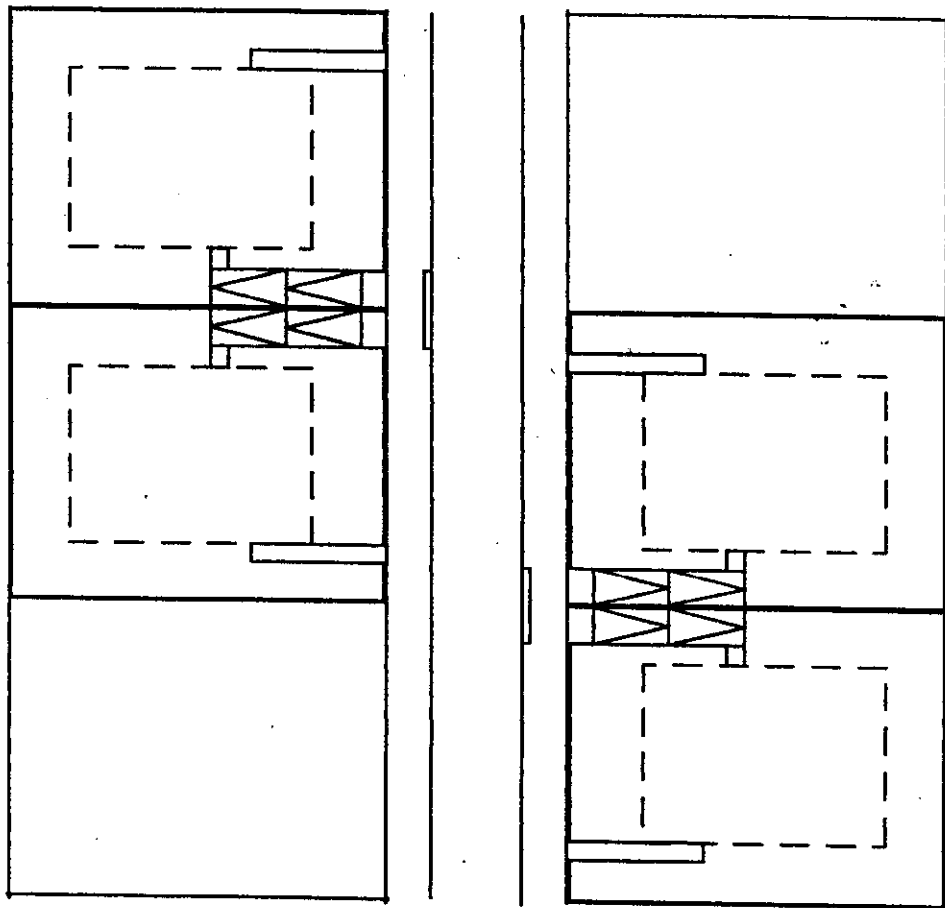
הערות:

* כל הגנות יהיו מצופים ברעפים אדומים, לגבי גובהם של המבנים מעל המפלס ייחד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הגובה המקסימלי של המבנה ייחד לפני קרקע טבעית או הפורה, הגובה המצויין בטבלה הוא הגובה המקסימלי (מעל+מתחת למפלס).

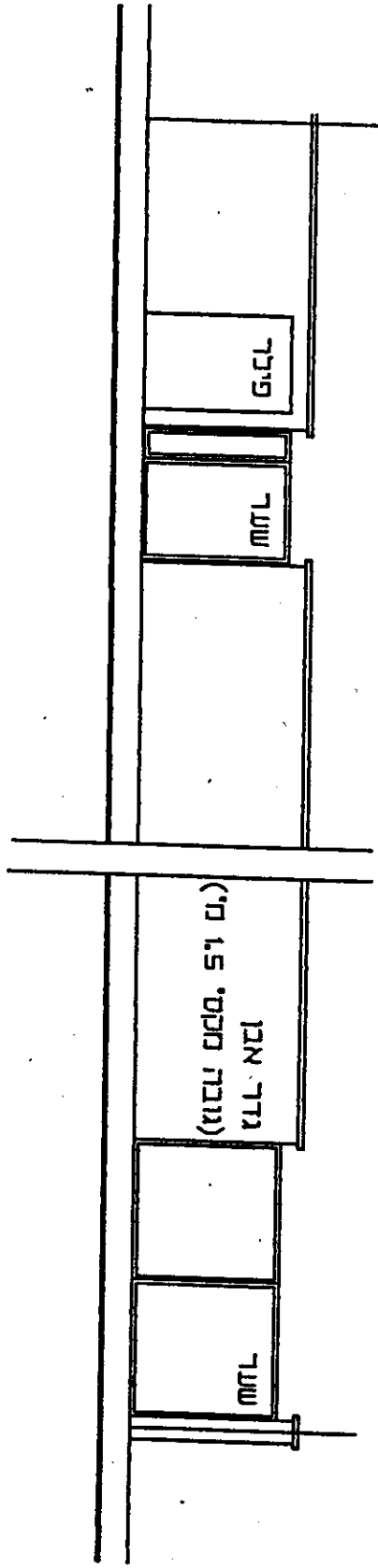
** אסורה כל בניה פרט למבני תחנות טרנספורמציה, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

*** אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

פירות עברוני של מלואי מאריים



סילואנס מלאנס אש חודית אש זיגפוא פלפ



1. היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשם, גינון וריהוט רחוב.
3. הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
4. פיתוח המגרש: גדרות בין מגרשים ובין מגרשים ודרכים תהינה מצמחיה ו/או קירות מאבן מקומית ו/או מסלעות מאבן מקומית. גובה קירות האבן והמסלעות לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר, הוא יפוצל למדרגים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל קוצני. לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום.

5. הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. לא יותקנו צינורות וגם לא ארובות לתנורי חימום על הקירות החיצוניים של בנינים.
- ב. ארונות החשמל והתקשורת ישולבו בעיצוב הגדרות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מיכלי האשפה ימוקמו בגבול המגרש בעמדה בנויה וסגורה, בפינוי אשפה ביתית. במידה והפינוי יהיה מנקודות פינוי איזוריות, תהיה העמדה מוצנעת בחלקה ע"י קיר אבן בנוי.
- ד. במסגרת בקשות להיתר בניה יוצג פתרון אחיד המונע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.
- ה. אין להתקין אנטנות בכל מגרש. כל השכונה תתחבר לאנטנה מרכזית.
- ו. מחגני האוויר ישולבו בעיצוב בחיתות והגגות של המבנים לשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצוין בבקשות להיתר בניה.
- ז. מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות ומיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ח. היתר בניה למגרשים 101, 112, 113, 126, 127 יכלול הגנה אקוסטית עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

פרק ח' - תשתיות:

1. ניקוז: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקוז הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית.
2. ביוב: כל מבנה בתחום התכנית אשר מחובר למערכת אספקת מים, יחובר למערכת ביוב מרכזית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. מים: מי השתיה יסופקו מקוי צינורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטרילוגית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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 ישופים: 2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים: 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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי חשמל מתח עליון או מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. קוי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. חניה: א. לא ינתן היתר בנייה לשימוש ולפעילות, אלא לאחר שבבקשה היתר יפורטו מיקום, מספר וצורות החניה לרכב, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועידכונה מעת לעת.

ב. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש המגורים, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא או רכב ציבורי. ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הטידורים להסדרת חניה בקרבת האתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק ט' - שונות:

1. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

2. הפקעה ורישום: השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האיזורית מרום הגליל.

3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

4. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

5. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד
בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או
הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל
זאת באחריות היזם.

פרק י' - חתימות:

חתימת היזם

דיאמנט מרגריט
אדריכלות ובינוי ערים

17.12.98

חתימת המתכנן