

הודעה על אישור תכנית מס' 1/8202/מק/מ
 מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 558
 מיום 02:30:06

תורה מקומית 1/8202/מק/מ
 אישור תכנית מס' 1/8202/מק/מ
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 27/12/05 195
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל
שם ישוב: ספסופה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התוכנית:** תוכנית מספר מה/מק/1/8202 - איחוד וחלוקה של מגרשים, הרחבת דרך, הגדלת שטחים לצורכי ציבור, שינוי גודל מגרש מינימלי, שינוי בתכנית הקרקע ושינוי קוי בניין במושב ספסופה לפי סעיף 62א. (א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8202 המאושרת.
- 1.2 מקום התוכנית:** מושב ספסופה (כפר חושן).

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 241.375	צפון: 768.625
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14454	-	1, 7, 8, 10, 15, 16
14455	-	1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16
14456	-	8, 9, 10, 11
14457	-	10, 11

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הינו כ- 38.09 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יום התוכנית: מושב ספסופה. ד.נ. מרום הגליל, 13875. פקס: 04/6987461. טלפון: 04/6989168.

מגיש התוכנית: מושב ספסופה. ד.נ. מרום הגליל, 13875. פקס: 04/6987461. טלפון: 04/6989168.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: אדרי' רוזה דיאמנט: 36648. אדרי' רוזי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8202 המאושרת וכפופה לתכנית מס' ג/12564 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
01.05	עדכון 1
03.05	עדכון 2
01.06	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום
- שטח למבני משק - פסים ירוקים באלכסון
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- דרך מוצעת - אדום
- דרך מאושרת - חום בהיר
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- גבול בין יעודי קרקע בנחלה - קו שחור מקווקו ועליו S
- גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	6.50	17.06	6.50	17.06
מבני משק	13.62	35.76	12.59	33.05
מבני ציבור	1.50	3.94	1.50	3.94
דרך מוצעת	-	-	1.03	2.71
דרך מאושרת	16.47	43.24	16.47	43.24
סה"כ	38.09	100.00	38.09	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התוכנית:**
- איחוד וחלוקה של מגרשים.
 - הרחבת דרך בתוואי המאושר בתוכנית בת תוקף.
 - הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור: דרך.
 - שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית.
 - שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים: הגדלת תכסית הקרקע.
 - שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין: שינוי גודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים, לשטח למבני משק ושטח למבני ציבור, משטח למבני ציבור לאזור מגורים, ומשטח למבני משק לאזור מגורים ודרך, הכל ללא שינוי בגודל השטח של כל יעוד קרקע למעט הגדלת שטח הדרך ע"ח שטח למבני משק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

אין שינוי לעומת תכנית ג/8202 המאושרת, למעט:

שינוי בשטח עיקרי במ"ר	שינוי בשטח הקרקע בד'	יעוד הקרקע
515 מ"ר -	1.03 ד' -	שטח למבני משק
-	1.03 ד' +	דרך

אין שינוי במסי יחידות הדיור לעומת תכנית מס' ג/8202 המאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

מגורים: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/8202 המאושרת.

מבני משק: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/8202 המאושרת.

שטח למבני ציבור: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/8202 המאושרת.

דרך: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/8202 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ינתנו חיתורי בנייה בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובחיתורים ותשי"ב-1992).

3.2.1 בשטח למבני משק, שטח למבני ציבור ודרך, הוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' ג/8202 המאושרת.

3.2.2 באזור מגורים:

מצב מאושר:

מס' יח' במגרש סה"כ	צפיפות, מס' יח' לד'	גובה בניה		אחוזי בנייה/ שטח מקסי						קווי בניין במי			גודל מגרש מיני במ"ר	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' מקסי	מס' מקומות	סה"כ	תכ-סית	שטחי	שימושים	עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי		
1	1.66	8.0	2	30%	25%	10%	20%	-	30%	6	4	4	600	מגורים
2	2.5	8.0	2	30%	25%	10%	20%	-	30%	6	4	4	800	

מצב מוצע:

מס' יח' במגרש סה"כ	צפיפות, מס' יח' לד'	גובה בניה		אחוזי בנייה/ שטח מקסי						קווי בניין במי			גודל מגרש מיני במ"ר	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' מקסי	מס' מקומות	סה"כ	תכ-סית	שטחי	שימושים	עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי		
1	2	8.0	2	30%	30%	10%	20%	-	30%	לפי תשריט	3	3	500	מגורים
2	2.5	8.0	2	30%	25%	10%	20%	-	30%	לפי תשריט	4	4	800	

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. העתקת רשתות החשמל בתחום התוכנית שתדרשנה לפי סעיף 4 בתקנון תוכנית זו, תהיה על חשבון יזם התוכנית.
5. **אשפה:** 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

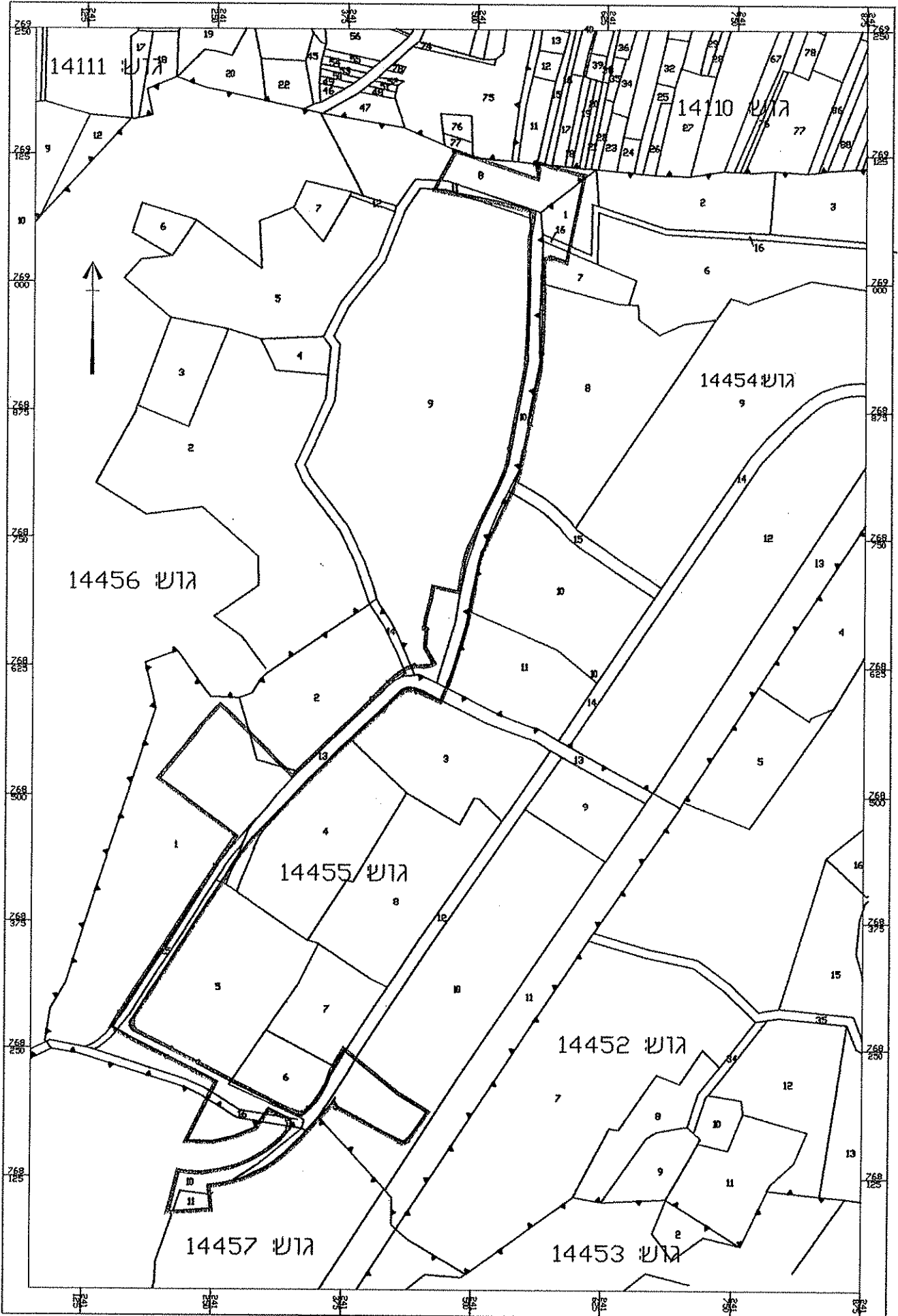
7. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים: היתרי בניה למבני ציבור, ינתנו לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

גושים וחלקות - קנ"מ 1:5000



פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דניאל מנצח - ברגר
אדריכלות ופנינוי ערים

עורך התוכנית:
