

17.4.08 אילון עמר ב.א.

2007698

-1-

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי : מרום הגליל  
שם ישוב : שפר

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**שם התוכנית:** תוכנית מספר ג/ 16026- שינוי לתכנית מאתר מקומית מס' ג/6359 המאושרת. שינוי ייעודי קרקע וגבולות מגרשים במושב שפר.

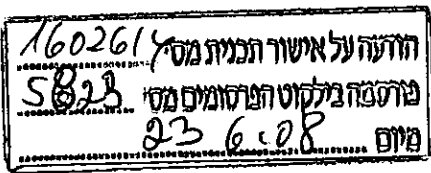
### 1.2 מקום התוכנית: מושב שפר.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 241.250	צפון: 761.100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15668	-	36,37,42,43,44,67,72
15669	-	1

**1.1 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 20.94 דונם, מדוד גרפית. תאריך מדידה: 09.07.2002. תאריך עדכון מדידה: 10.1.2007. פרטי מודד: חיתם חאטר מהנדס בנין ומודד מוסמך. ר.מ. 739, מגדל שמס רמה"ג 12438. טלפון: 04/6984323. פקס: 04/6982835.

### 1.3 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קריית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דא"ל: [tzafontichnun@mmi.gov.il](mailto:tzafontichnun@mmi.gov.il)



**יזם התוכנית:** מושב שפר. ד.נ. בקעת בית הכרם 20120. טלפקס: 04/6989397.

**מגיש התוכנית:** מושב שפר. ד.נ. בקעת בית הכרם 20120. טלפקס: 04/6989397.

**עורכי התוכנית:** רוזה דיאמנט - יהלום בגליל. רח' המסילה 19, נשר.

טלפון: 04- 8210569. פקס: 04- 8207635. דא"ל: [diamant.galil@bezeqint.net](mailto:diamant.galil@bezeqint.net). מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מרום הגליל"  
תכנית מס' 16026  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
שלמה לוי  
מנהל פקדה בתאריך הועדה המקומית  
לתכנון ובניה מרום הגליל  
מנהל פקדה בתאריך הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16026  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.2.08 לאשר את התכנית  
הצל גדז  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תמ"א 35 - הגדרה עפ"י תשריט מרקמים:** מרקם שמור משולב.  
שמורות וגנים לאומים קיימים ומוצעים.  
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים/  
רגישות נופית-סביבתית גבוהה.

**תמ"א 8 - אין מגבלות.**

**ת.מ.מ. 2/9 - יעוד קרקע:** שטח כפרי/קהילתי.  
שמורות טבע.

רגישות: שטח למניעת זיהום מים/ שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים/  
שטח ללא הגבלות סביבתיות.

**תוכניות מפורטות מקומיות - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6359.**

התוכנית כפופה לתוכנית 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 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
01.05	עדכון 1
03.05	עדכון 2
12.06	עדכון 3
03.07	עדכון 4
03.08	

**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 כהה  
שטח ציבורי פתוח - ירוק  
דרך מאושרת - חום בהיר  
דרך מוצעת - אדום  
מבנה להריסה - צהוב  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול  
גבול בין ייעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור עם סימון s  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון  
גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי 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	6.45	30.80	9.27	44.27
שטח למבני משק	4.59	21.92	3.48	16.62
שטח למבני ציבור	7.39	35.29	5.81	27.75
שטח ציבורי פתוח	0.18	0.86	0.17	0.81
דרך מאושרת	2.33	11.13	1.81	8.64
דרך מוצעת	-	-	0.40	1.91
<b>סה"כ</b>	<b>20.94</b>	<b>100.00</b>	<b>20.94</b>	<b>100.00</b>

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 - מטרות התוכנית:**

- עדכון גבולות בין מגרשים לבין ייעודי קרקע אחרים.
- הגדלת שטח מגורים בנחלות ללא תוספת יח"ד.
- תיקון תוואי כבישים לפי מצב השטח
- הקטנת קווי בנין. (קו בנין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ').

**2.2 - עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים, שטח למבני משק, שטח ציבורי פתוח ודרך לאזור מגורים, שטח למבני משק ודרך במטרה להסדיר מצב קיים בשטח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- מתן הוראות לחלוקה למגרשים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 - נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח לפי ג/12564
אזור מגורים	1,920	300	12	36
שטח למבני משק	1,322.4	69.6	-	-
שטח למבני ציבור	2,905	581	-	-
שטח ציבורי פתוח	50	-	-	-
דרך	-	-	-	-

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יונתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' רש' במג-יחיד	צפיפות יחיד/ לדונם	גובה בניה מס' מקסי	אחוזי בניה/ שטח מקסי							שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני בדי	
				במ"י**	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה			מעל מפלס כניסה
**	2	0.77	2	7.5	370 מ"ר	370 מ"ר	50 מ"ר	320 מ"ר	*	370 מ"ר	לפי המסומן בתשריט	גודל מגרש 1.5-כ	אזור מגורים
**	-	-	2	9.5	60%	60%	10%	50%	*	60%	לפי המסומן בתשריט	2.29	שטח למבני ציבור
**	-	-	1	7.5	40%	40%	2%	38%	-	40%	לפי המסומן בתשריט	0.52	שטח למבני משק
***	-	-	1	3.5	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	לפי המסומן בתשריט	-	שטח ציבורי
****	-	-	1	3.5	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	פתח דרך

\*ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

\*\* גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעיים או החפור, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\*\* אסורה כל בניה, פרט למגרשי משחקים, מגרשי ספורט, מתקני ניקוז, מבני תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים, שיאושרו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

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

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

**כללי:** לא יינתן 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 הבנין. תכליות ושימושים של ייעודי הקרקע השונים – לפי תכליות ושימושים של תכניות ג/6359 וג/12564 המאושרות.

#### 3.3 הוראות נוספות:

##### הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

##### 3.3.1 - תשתיות:

**כללי:** תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך המגרשים, בין גבול המגרש לבין קו הבניין, בתנאי החזרת מצב פני השטח לקדמותו.

**א. מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**ב. ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**ג. 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.

##### ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

**ד.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"י) 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

- ד.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.  
ד.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- ה. מערכות תת קרקעיות: - רשת קווי בזק וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.  
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך(רשת) וכבלי מתח נמוך(חל"ב) יהיו תת קרקעיים.  
- ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.  
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולבן וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.  
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.  
- תחנות הטרינספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומו בשטחים המיועדים לשצ"פ, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות.

ו. 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.

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

ח. פיתוח מגרשים: לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

### 3.3.2 - הוראות כלליות

#### א. חלוקה:

- א.1 - תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
א.2 - התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
א.3 - חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.  
א.4 - לא יינתנו היתר בניה מכוח תכנית זו ללא אישור תשריט החלוקה על ידי וועדה מקומית.

**ב. הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**ג. 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.

**ד. תנאים לביצוע התוכנית:** 1- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

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

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

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

**ט. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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.

**י. מבנים להריסה:**

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

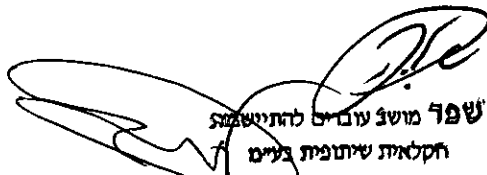
במקרים מסוימים יקבע בצו ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית.

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:

  
שפר מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

יזם התוכנית:

  
שפר מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

מגיש התוכנית:

אדריכלות ופינוי ערים  
יהודה רותם דאמנונט  
יהודה רותם דאמנונט  
אדריכלות ופינוי ערים

עורך התוכנית: