

17.4.03 אישור חתימת סגן

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965  
16053 אישור תכנית מס'  
הועדה ממחוזות לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.11.07 לאשר את התכנית  
לד"ר גדי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המעונית

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
10-03-2008  
נתקבל

מחוז הצפון  
נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל  
תחום שפוט מוניציפלי - מוא"ז מרום הגליל

16053 הודעה על אישור תכנית מס'  
5894 פורטמיה בילקוט הפרסומים מס'  
26-6-07 מיום

תכנית מפורטת מס' גנ/16053  
**ספסופה - מגרש 149**  
שינוי לתכנית מתאר ג/8202 שבתוקף

**יוזם ומגיש התכנית:**

ספסופה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
ד.ג. מרום הגליל מיקוד: 13875, טל: 04-6989168, פקס: 04-6987461

גבי אבוטבול ת.ז.: 53502449

ספסופה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
ד.ג. מרום הגליל מיקוד: 13875, טל: 04-6980686, פקס: 04-6980426  
דוא"ל: bazy@netvision.net.il

**בעל הקרקע:**

מדינת ישראל, בני הול מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521  
דוא"ל: tzafontichnun@mami.gov.il

**עורך התכנית:**

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רישיון מס: 78363)  
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321  
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

תאריך עדכון: 26 דצמבר, 2007

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

מרחב תכנון מוניציפלי מוא"ז מרום הגליל

שם הישוב: ספסופה

## פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' גנ/16053 ספסופה- מגרש 149. שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/8202 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### 1.2 מקום התוכנית:

התכנית ממוקמת במגרש 149 במושב ספסופה.

מספר גוש	חלקות	צפון : 768250
14455	---	חלקי חלקות 1, 5, 15, 16
14456	---	1
14457	---	10

### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא 4.241 דונם- מדודים באופן גרפי. מודד מוסמך: אליאס פארה, גוש חלב, טאנוס מהנדסים, טל: 04-6989217. תאריך המדידה: \_\_\_\_\_ חתימת המודד: \_\_\_\_\_

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521  
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

יוזם ומגיש התכנית:

ספסופה – מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
ד.ג. מרום הגליל מיקוד: 13875, טל: 04-6989168, פקס: 04-6987461

גבי אבוטבול ת.ז.: 53502449

ספסופה – מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
ד.ג. מרום הגליל מיקוד: 13875, טל: 04-6980686, פקס: 04-6980426  
דוא"ל: bizy@netvision.net.il

עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון: 78363  
א.ת. תרדיון ת.ד. 42, ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321  
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 8202 שבתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון התכנית הכולל 8 דפי הוראות בכתב- מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.7 נתונים כמותיים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח שרות מוצע במ"ר	מס' יח"ד מאושרות	סה"כ מוצע במ"ר
מגורים	228	114	2	342
מבני משק	1,670	---	---	1,670

**1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
11 מאי, 2005	הכנת התוכנית
27 נובמבר, 2006	עדכון 1
6 מרץ, 2007	עדכון 2
	עדכון 3

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
גבול ומספר חלקה לביטול	קו ומספר בירוק כהה מרוסק
גבול ומס' מגרש	קו שחור ומספר שחור מוקף בעיגול שחור
גבול ומס' מגרש לביטול	קו שחור מרוסק ומספר שחור מוקף במלבן שחור מרוסק
קו בנין	קו שחור מרוסק קו, נקודה, קו
שטח למגורים	שטח צבוע כתום
שטח למבני משק	שטח עם פסים אלכסוניים בירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה
מבנים להיטסה	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין
דרך לביטול	שטח עם פסים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

### 1.10 טבלת שטחים:

מוצע	קיים		יעוד	
	שטח בדונם	שטח ב- %		שטח בדונם
26.93	1.142	24.05	1.020	מגורים א'
52.53	2.228	46.59	1.976	מבני משק
4.41	0.187	4.41	0.187	שטח פרטי פתוח
6.51	0.276	0.00	---	דרך להולכי רגל
9.62	0.408	24.95	1.058	דרך קיימת או מאושרת
100.00	4.241	100.00	4.241	סה"כ

## פרק מס' 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

- ביטול דרך מוטורית והתווית דרך להולכי רגל במקומה.
- הרחבת שטח למבני משק ולמגורים.
- שינוי קווי בנין, קדמי, צידי ואחורי הקבועים בתכנית עבור מבני משק. קדמי: מ-6.0 מ' ל-0.0 מ', צידי: מ-3.0 מ' ל-0.0 מ', אחורי: מ-3.0 ל-0.0 מ'.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד של דרך קיימת למגורים, מבני משק ודרך להולכי רגל.

## פרק מס' 3 הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ייתן 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.

#### 3.1.1 שטח למגורים:

אזור זה נועד לבניית מגורים ומחסן משקי. הבניה תהיה צמודת קרקע עם אפשרות לגגות רעפים או גגות שטוחים עפ"י הגובה המצוין בטבלת הזכויות.

#### 3.1.2 שטח למבני משק:

שטח זה מיועד למבני משק פרטיים שהם לול, מחסן ביצים, דיר רפת ומחסנים. גגות המבנים יהיו מחומרים קלים. יותר להקים מבנים שישרתו את מבני המשק כגון: משרדים, מחסנים, שירותים וכיו"ב.

#### 3.1.3 שטח פרטי פתוח:

ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, ובתנאי שישולבו בפיתוח.

#### 3.1.4 דרכים:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

#### 3.1.4 דרך להולכי רגל:

מיועד להולכי רגל, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: (ע/פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)**

מגוריים	מרווחי בניה במטרים		גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה ושטחי בניה מכסימליים (1)										שטח מגרש מינימאלי במ"ר	ייעוד
	אחורי	צדדי	קדמי	במטרים	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	25%	30%	תכנית קרקע	שטחי שירות (2)	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מגל מפלס כניסה	30%		
4	4	(3) 6	(4) 3	8.0	2	30%	25%	10%	20%	30%	1,140	מגורים				
0	(6) 0	(5) 0	7.0	1	75%	2,220	מבני משק									

הערות לטבלה:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת 5% משטח עיקרי לשטח שירות, במסגרת בקשה להיתר בניה.
- (2) יותר לבנות מחסן משני בגודל עד 30 מ"ר שיחושב כחלק מזכויות הבניה לשטחי שרות.
- (3) יותר לקרות חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מטר בתנאי שיובטח ניקוז הוג בתחום המגרש ובהסכמת שכן גובל.
- (4) יותר להקים פרגולות בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ' ובתנאי שניקוז הוג יהיה אל המגרש של המבקש.
- (5) קו בנין קדמי מתייחס לדרך מסי 8 שעוברת מאחורי החלקה.
- (6) יותר להקים מבני משק בקו בנין צדדי 0 מ', ובתנאי שניקוז הוג יהיה אל המגרש של המבקש, ולא יפתחו פתחים לעבר המגרש השכן.

### **3.3 תשתיות:**

#### **3.3.1 מים:**

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

#### **3.3.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### **3.3.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### **3.3.4 חשמל:**

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. תחנות טרנספורמציה יותקנו במבנים או על גבי עמודים עפ"י תאום בין הועדה המקומית לחברת חשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

#### **3.3.6 תקשורת וטלפון:**

כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות. מיקום השוחות יופיע בתכנית הפיתוח.

#### **3.3.7 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 אווריים 1.5 מ'. 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 המינימאליים המותרים. 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.

המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### **3.3.9 אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### **3.3.10 חנייה:**

- 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.
- יותר לקרות חניה בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מטר בתנאי שיובטח ניקוז הגג בתחום המגרש ובהסכמת שכן גובל.

### 3.4 תנאים למתן היתר בניה:

- א. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו לרבות פיתוח שביל כניסה וחנייה.
- ב. באזור המגורים יותר לבנות מחסן משקי עד 30 מ"ר, כחלק משטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות הבנייה.
- ג. על כל תכנית שתוגש במסגרת תוכנית זו יחולו התקנות לחנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמי"ג 1983.
- ד. יותר לקרות חניה בקו בניין קדמי וצדי 0.0 מטר בתנאי שיובטח ניקוז הגג בתחום המגרש ובהסכמת שכן גובל.
- ה. ייתן פתרון למיקום קולטי שמש ואנטנה כחלק מתכנית ההגשה של המבנה.
- ו. כמו כן בבקשה להיתר יסומנו: מתקני אשפה, גז, חניה, פילר חשמל וניקוז החצר.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים באזור מבני המשק יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

### 3.5 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 3.6 מבנים להריסה:

- א. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הריסה בפועל של כל הבנייה המסומנת להריסה.

### 3.7 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3.8 הוראות כלליות:

#### 3.8.1 איחוד וחלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תנאי להוצאת היתר בנייה באזור המגורים ובאזור מבני המשק הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה עפ"י סעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.

#### 3.8.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3.8.3 רישום:

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

**3.8.4 היטל השבחה:**

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

**3.8.5 הוראות הג"א:**

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

**3.8.6 כיבוי אש:**

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

**3.9 תקפות התוכנית:**

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

**פרק מס' 4 חתימות**

שם עננה  
מטעמיים לתושבות  
חקלאית שתופית בע"מ

יוזם ומגיש התכנית: גבי אבוטבול

אין לנו התנגדות...  
רשויות מקומיות...  
החלטות...  
ליוסם...  
הוראות...  
בנייתם...  
לא כל...  
לניין...  
הוצאה...  
המבקש...  
כל זכות...  
חתימתו...

בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל  
'מחוז הצפון'

תאריך: 12.10.12

עורך התכנית: דניאל כהנא- אדריכל