

18.3.09 א.א.ר ע"מ ג.ל.ע

-1-

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 13315 - הרחבת מושב שפר, המהווה שינוי לתוכנית מסי ג/9619 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב שפר.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 241.150	צפון: 760.700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15668	-	46,47,48,49,58,71

**1.2 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 15.62 דונם, מדוד גרפית. תאריך מדידה: 02.10.2000. תאריך עדכון מדידה: 01.02.2009

פרטי מודד: שריג מיפוי ממוחשב בע"מ  
 רח' המצודה 5, א.ת. אזור.  
 טלפון: 03/5599405. פקס: 03/5599407.

**1.3 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun.@mmi.gov.il

**יזם התוכנית:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun.@mmi.gov.il

**מגיש התוכנית:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun.@mmi.gov.il

**עורכי התוכנית:** רוזה דיאמנט- יהלום בגליל. רח' המסילה 19, נשר. טל: 04-8210569. פקס: 04-8207635. מסי רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648. דוא"ל: diamant.galil@bezeqint.net

13315  
 הודעה על אישור תכנית מסי  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5986  
 מיום 11.8.09

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מסי 13315  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24.1.09. לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 – מרקמים: מרקם שמור משולב.  
שמורת וגנים.

הנחיות סביבתיות: רגישות נופית- סביבתית גבוהה.  
שטחי לשימור משאבי מים.

תמ"א 8 - יעודי קרקע: שמורת טבע.  
תכניות מתאר ארציות אחרות - התוכנית תואמת לתמ"אות .  
ת.מ.מ. 2/9 – יעודי קרקע: ישוב כפר/ קהילתי, שמורת טבע.  
תוכניות מפורטות מקומיות - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 9619 , ג/400  
ו-ג/97 המאושרות וכפופה לתוכניות מסי ג/8671 ו-ג/ 12564 המאושרות.  
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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
01.02	עדכון 1
05.02	עדכון 2
04.03	עדכון 3
09.04	עדכון 4
11.04	עדכון 5
05.07	עדכון 6
10.08	עדכון 7
11.08	עדכון 7

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

מגורים - כתום  
דרך מוצעת - אדום  
דרך מאושרת - חום  
שטח ציבורי פתוח - ירוק  
קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון  
שמורת טבע עפ"י תמ"א 8 - משבצות ירוקות באלכסון  
שטח משאבי טבע - פסי ירוקים אנכיים  
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  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
גבול שמורת טבע עפ"י תמ"א 8 - קו ירוק מקווקו  
גבול שטח משאבי טבע עפ"י תמ"א 31 - קו ירוק עבה  
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון  
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
מגורים	-	-	11.00	70.42
דרך מוצעת	-	-	3.60	23.05
דרך מאושרת	0.14	0.90	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	1.02	6.53
שמורת טבע	4.59	29.38	-	-
קרקע חקלאית	10.89	69.72	-	-
סה"כ	15.62	100.00	15.62	100.00

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

**2.1 מטרות התוכנית:** הרחבת מושב שפר ב-22 יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית ושמורת טבע למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרך.
- גריעת משמורת טבע וביטול הכרזה עפ"י חוק הגנים לאומיים.
- הקלה מתמ"א 8.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- מתן הוראות לחלוקה למגרשים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- 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
מגורים	4,400	1,100	22	66
שצ"פ	50	-	-	-
דרך	50	-	-	-

### 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.

**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 יחידות לאירוח כפרי במגרש בתנאים הבאים: קיומו של מבנה מגורים במגרש, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים והן יתוכננו עפ"י ההנחיות הפיזיות של משרד התיירות, כתנאי למתן היתר בניה.

יחידות האירוח הכפרי יתוכננו בהתאם לתוכנית מס' ג/12564 המאושרת. פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כל התכליות המפורטות לעיל יתוכננו ב-2 מבנים בסה"כ למגרש, לכל היותר.

**שטח ציבורי פתוח:** מיועד לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ניקוז. אסורה כל בניה, פרט למבני תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים, שיאושרו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**דרכים:** מיועדת למדרכות, מסלעות, גינות, שדרות, מעבר מערכות תשתית, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים, שיאושרו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא ניתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יחיד במג-רש	צפיפות מס' דונם/יחיד	גובה בניה מס' מקסי	אחוזי בניה/ שטח מקסי'										גודל מגרש מיני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים			
				במ"י	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי		
**	1	2	2	7.5	250 מ"ר	150 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	250 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	4	4	4	0.45	מגורים
***	-	-	1	3.5	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ציבורי
****	-	-	1	3.5	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח
																		דרך

יועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מביה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.  
 \*\*גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעיים או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. כל הגנות יהיו משופעים ומצופים בדעפים אדומים.  
 \*\*\*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.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 - הוראות והנחיות נוספות:

##### שיקום נופי:

נטיעת עצים ושמירתם: יש לשמור על העצים הקיימים בשטח ככל שניתן, כמו כן גיזום הגזעים הצדדים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך. על מבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שבקבע בתשריט, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים וגידור: על מבצעי התכנית או בעלי הקרקעות הגובלות עם דרכים ו/או שמורת טבע: להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות (גידור שטחים הגובלים לשמורת טבע כדי למנוע גלישה לשטחים השמורה), כמו כן, לקצץ או לשמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

שמירה על הנוף והשתלבות הסביבה: לפחות 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון ופיתוח ונטוע עצים, על מנת לשמור על הנוף.

##### הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

#### 3.3.2 - 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:**

1. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חופשיים	3.00 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים ובכלים אוויריים	2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן ה-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי חשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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 הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומו בשטחים המיועדים לשצ"פ, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר תכנון תחנות הטרנספורמציה 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ז. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יפנונו לתוך הישוב או לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היום. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות עפר ולהשתלבות בנוף.

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

### 3.3.3 - הוראות כלליות

#### א. חלוקה:

1- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
2- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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. אישור תכניות כוללות לדרכים, פיתוח נופי, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
  2. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו: התחלת עבודות בפועל בבניה מט"ש פרוד.
  3. תנאי למתן היתר טופס 4: חיבור חשמל והשלמת בניה המט"ש המתוכנן.
- 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 תשמ"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. **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**9. עתיקות:**

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 3158/0 "שקפה, ח' אל- " י"פ: 1091 עמ"1364 מיום 18/05/1964 הינר/גם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדירה: חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו גפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**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:

אין לני התחייבות עסקאות לחברות, בתנאי שזו תהיה פתאומית וזו  
 תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע.  
 אין לני התחייבות עסקאות לחברות, בתנאי שזו תהיה פתאומית וזו  
 תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע.  
 אין לני התחייבות עסקאות לחברות, בתנאי שזו תהיה פתאומית וזו  
 תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע.

יזם התוכנית:

ניגוד יזם התוכנית  
 משה טייטלבוים

F 11208

*[Handwritten Signature]*  
 שמואל טייטלבוים  
 יזם התוכנית

מגיש התוכנית:

אדריכלות ונינוג ע"מ  
 יהלום-באליל  
 אדריכלות ונינוג ע"מ

עורך התוכנית: