

2000343447-1

תכנית מס': 209-0284133 - שם התכנית: הסדרת הזכויות במגרש 61 גוש 14267, מושב כרם בן זמרה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0284133

2017-01-01

הסדרת הזכויות במגרש 61 גוש 14267, מושב כרם בן זמרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

209

מס' תכנית: 209-0284133

תוקף התכנית: 1965

הועדה המינהלית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.10.16 לאשר את התכנית

הועדה המינהלית לתכנון ולבניה אישרה את התכנית

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המינהלית

209-0284133

יש להגיש אישור תכנית מס' 209-0284133

למטה בילקום הפרסומים מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מגדירה זכויות בניה עבור אזור מבני משק, במטרה לאפשר הקמתם (בתכנית ג/5746 לא הוגדרו זכויות).
2. שינוי צורת אזור המגורים ללא שינוי שטחו לפי בניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת הזכויות במגרש 61 גוש 14267, מושב כרם בן זמרה
מספר התכנית 209-0284133

1.2 שטח התכנית 4.567 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

244012 קואורדינאטה X

771330 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז מושב כרם בן זמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרם בן זמרה	אשכול אלנבי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14267	מוסדר	חלק		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	5137	746	10/12/2002
ג/ 168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 168 ממשיכות לחול.	386	194	02/12/1954
ג/ 5746	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5746 ממשיכות לחול.	4146	29	23/09/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

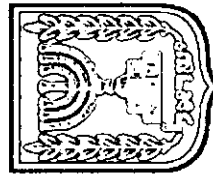


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		זלסקה עוז		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			זלסקה עוז				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תקנון זמין מונה הרפסה 17	18/01/2015	זלסקה עוז	18/01/2015	1	1:500	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



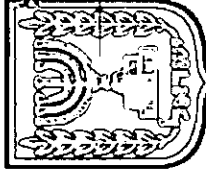
תכנון זמין
מונה הרפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מנחם קאופמן			כרם בן זמרה	זמרה	61	050-8318101	04-6987645	

תכנון זמין
מגייה הדפסה 17



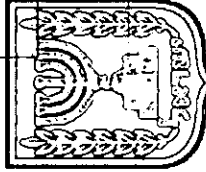
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם קאופמן			כרם בן זמרה	זמרה	61	050-8318101	04-6987645	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

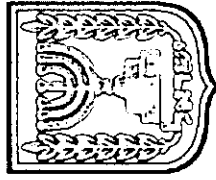
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סימה קאופמן			כרם בן זמרה	זמרה	61	050-8318101	04-6987645	

תכנון זמין
מגייה הדפסה 17

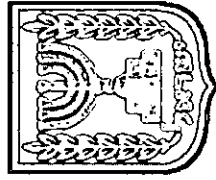


1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זלטקה עוז		זלטקה עוז- אדריכלות. אדריכלות ובינוי ערים	נהריה	ויצמן	47	04-9510207		zlatka@zo-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' הדפסה: 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודים והגדרת זכויות והוראות בנייה במגרש 61 בכרם בן זמרה וזאת ע"פ הבנוי בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת זכויות באזור מבני משק

2. שינוי קווי בניין.

3. שינוי צורת אזור מגורים.

4. הגדרת מרחק מינימאלי בין מבנים בהתאם למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.567



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	300			300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	11
מגורים	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	3,302.55	72.31
מגורים	1,264.93	27.69
סה"כ	4,567.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	3,302.55	72.31
מגורים	1,264.93	27.69
סה"כ	4,567.48	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכנון זמין
מונה רדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית ג/5746, אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד ומבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים. כל השימושים המוגדרים בתכנית ג/12564 חלים גם בתכנית זו. תותר הקמת יח"א כפרי בכפוף להוראות ג/12564
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תכנית ג/12564
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	נועד להקמת מבני משק כגון חממות, לולים, דירים, רפתות, סככות, בתי אריזה, בתי קירור, מחסנים, שירותים ומשרדים חקלאיים המיועדים לשימוש בעל הנחלה ולצורכי חקלאות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרחק בין מבנים בהתאם לתשריט תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות, משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

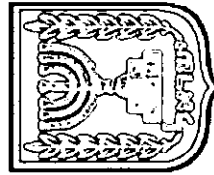
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ק"מ	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	שטחי בניה סה"כ	מעל הקניסה הקובעת			
									שטח עיקרי			שטח שירות
תכנון זמין	(2)	(1)	(1)	9	(3) 2	60	2147	1982	3302	11	מבני משק	
מצוה או פסה 17		4	(4)	(3) 9			360	300	1265	1	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קו בנין בהתאם לתשריט.
- (2) קו בנין בהתאם לתשריט.
- (3) לפי תכנית ג/5746.
- (4) קו בנין בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
 ב. חזיתות המבנה יהיו מחומרים קשיחים.



תכנון זמין
 הדפסה 17

6.2 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.

6.3 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ"י).

20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.

35.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.

0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

1.00 מ' י. ארון רשת

3.00 מ' יא. שנאי על עמוד



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת אישור מתברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יתנו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>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 היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>לעת מתן היתר בניה יסומנו עצים בוגרים בתחום המגרש עפ"י הטיפול המוצע בהם. במגרשים בהם יסומנו עצים בוגרים לשימור/עקירה/העתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת עץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>פסולת הבניין יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מס' 17



תכנון זמין
מס' 17



תכנון זמין
מס' 17

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. מתן היתרי בניה כפוף לקבלת חו"יד משרד התקלאות ומשרד הגנת הסביבה. 2. תנאי למתן היתר בניה מכח התכנית בכל שטח, יהיה ביצוע הריסת כל בניה החורגת מתוך לשטח נחלה מס' 61. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור השו"ט.</p>	
מבנים קיימים	6.11
<p>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 ואו 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. מעמד של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות

 תכנון זמין מונה רדפסה 17	שם: מנחם קאופמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21/1/17 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: מנחם קאופמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21/1/17 חתימה:	יזם
 תכנון זמין מונה רדפסה 17	שם: סימה קאופמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21/1/17 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: זלטה עוז שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
זלטה עוז-אדריכלים מסי תע"מ 82120 נייד: 052-3481724				



תכנון זמין
מונה רדפסה 17



תכנון זמין
מונה רדפסה 17