

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0469072

ספסופה, גוש 14456, חלקה 1, מגרש 284

צפון

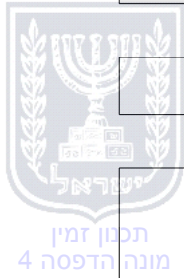
מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בהתאם לאמור בחוק, תכנית זו מתירה תוספת 7% לשטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית	209-0469072
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
-------------------	-----

1 דונם

סיווג התכנית	1.4
---------------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 17
----------------------	---------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
240945	קואורדינאטה X
768820	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ספסופה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14456	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 16295	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16295 ממשיכות לחול.	5787	2455	20/03/2008

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את תכנית מה/ מק/ 16295 / 2 שבשלבי הפקדה (בסמכות מקומית) אשר מגדילה מספר יחידות אירוח בשכונת ההרחבה, בלא תוספת זכויות בנייה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דבי זיגלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דבי זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2016	דבי זיגלמן	20/10/2016		לא

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 הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	משה חלפון			ספסופה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ספסופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חלפון			ספסופה	(1)				

(1) כתובת: מושב ספסופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6453276	tzafontichnun@mmi.gov.il
חוכר	משה חלפון			ספסופה	(2)				

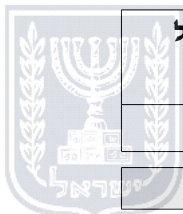
(1) כתובת: ת.ד. 850.

(2) כתובת: מושב ספסופה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909940	04-9909941	rdarc@barak.net.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20155.





תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה עד 7% לשטחים עיקריים. מ-200 מ"ר ל-270 מ"ר.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	2	כפי שאושר בתכנית המאושרת 16295/ג.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	80	כפי שאושר בתכנית המאושרת 16295/ג.
מגורים (יח"ד)	1	
מגורים (מ"ר)	200	270
	+70	

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
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	999.52	100
סה"כ	999.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	999.52	100
סה"כ	999.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש ומבנה עזר אשר יכלול מחסן ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בניין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, במידה והן יוצמדו למבנה המגורים הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים העת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בו הן עומדות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן עומדות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל כללי
									שרות	עיקרי				
5	3 (4)	3	3	2	9	1 (3)	22 (2)	50	270 (1)	900	999.5	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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ו-80 מ"ר ליח' אירוח.
- (2) תכסית מותרת- 220 מ"ר.
- (3) ו-2 יח' אירוח במגרש.
- (4) לשימוש מגורים קו הבניין 20 מ' כפי שנקבע בתכנית ג/16295..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

אופן ביצוע התכנית :

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלו התנאים הבאים :

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

סילוק מפגעים :

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גובלים או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בניתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

הנחיות ארכיטקטוניות :

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.

ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

ג. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי.

ד. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים אם התקנים הישראליים, כגון : טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.

ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותלייה הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מבנה העזר והיחידות לאירוח כפרי יהיו בעלי צביון דומה לזה של המבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

הנחיות פיתוח נופי :

א. כללי : בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף, ותוך השתלבות מירבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים. תאסר בניה ופיתוח אשר יגרמו חסימה של מבט נופי לכיוון הר מירון.

היתר בניה לעבודות פיתוח :

1. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, חניות, ופתרונות ניקוז. בתכנית יסומנו קווי חשמל, טל"כ, מים וביוב, וכן יסומן מיקום מתקני גז, אשפה, סולר/נפט, ארונות חשמל ותקשורת, שעון מים, מקומות לתליית כביסה,



6.1	אדריכלות
	מחסנים. כמו כן, יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים וחזיתות הפונות לכביש ולשטחי הציבור. 2. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. 3. תאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, חומרי מילוי, סולת וכן אחסנת כלים וציוד. 4. באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. גבולות המגרשים: 1. לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומניות, פח או בטון טרומי. 2. לא ייבנו קירות - גדר מעל 70 ס"מ בחזית הפונה אל הכביש. הפרשי גובה בין מגרשים: הפרשי גובה בין מגרשים שכנים ייפתרו ע"י קיר נמוך או מסלעה.



6.2	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	לא רלוונטי

7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גדולה ג/16295 וכפופה לשלביות שבה.

