

22/8/02 ע 30

# מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

## מחוז הצפון

### נפה: עכו

מרחב שיפוט מוניציפלי: - מועצה איזורית מעלה יוסף

תכנית מפורטת מספר ג/ 9889 - שומרה  
שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3793

מקום: מושב שומרה - הרחבה שלב א'

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  אישור תכנית מס. 9889/ג  ...ועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה  ביום 17/10/01... לאשר את התכנית.  סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 9889/ג  פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5139  מיום 19.12.02</p>
--

עדכון: מאי 1998  
אוקטובר 2001  
28.1.02

**מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל**  
**מחוז הצפון**  
**נפה: עכו**  
**מרחב שיפוט מוניציפלי: מועצה איזורית מעלה יוסף**  
**מקום: מושב שו מ ר ה - הרחבה שלב א'**

**1. השם והתחולה:**

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס. ג/9889 שומרה - הרחבה שלב א'.  
שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/3793 מופקדת.  
התכנית מותחמת בקו כחול בתשריט ותחולתה בגוש בהסדר 19844  
וחלק מגושים בהסדר 19843 ו-19846.

**2. השטח:**

276,36 דונם.

**3. יחס לתכנית:**

תוכנית מפורטת ג/9889 - מהוה שינוי לתוכנית מפורטת ג/3793 המופקדת ולתוכנית מפורטת מספר ג/2204 שהוחלטה למתן תוקף בתאריך 28.12.94 - התוכנית תואמת את הוראות תמ"א 22 ות.מ.מ 2 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**4. יוזמי התכנית:**

שומרה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.ג. גליל מערבי.  
טל: 04-9807678 052-632060

**5. עורך התכנית:**

דני ארז אדריכל ומתכנן ערים, בורגתה, ד.ג. לב השרון.  
טל 09-8986015 056-519251 פאקס: 09-8986015

**6. מטרת התכנית:**

א. ביטול נחלות בלתי מאוישות והפיכתם לאזור מגורים ל-141 יחידות  
חד משפחתיות ועוד 30 יחיד בנחלות.  
ב. התוויה של דרכים פנימיות, הקצאת שטחי צבור פתוחים, ספורט, איזור ציבורי מישקי,  
הקצאת רצועה לתנועת רכב במחון והגדלת האיזור לבניני ציבור.  
ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

**7. מקום התכנית:**

מושב שומרה ד.ג. גליל מערבי - 22855

**8. בעלי הקרקע:**

מ.מ.י.

**9. מסמכי התכנית:**

מסמך הוראות בכתב (תקנון) - 8 דפים. תשריט צבוע הכולל :-  
מצב קיים קנ"מ 1:2,500, מצב מוצע קנ"מ 1:1,250 תרשים סביבה קנ"מ 1:5,000  
ותכנית ת.מ.מ.א 22 בקנ"מ 1:20,000 ותוכנית ת.מ.מ.מ 2 בקנ"מ 1:20,000.  
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

**10. שימוש בקרקע :**

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

## 11. באור סימני התשריט:

קו עבה בכחול בלתי מקוטע.	גבול התכנית
קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
קוים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.	איזור חקלאי
צבע כתום .	איזור מגורים
צבע צהוב.	איזור מגורים בנחלה.
חום תחום בחום כהה.	איזור לבניני ציבור .
חום תחום בירוק.	איזור צבורי מישקי.
ירוק.	שטח צבורי פתוח
ירוק מותחם בחום.	איזור למבני ספורט.
ירוק בהיר עליו רשת קוים אלכסוניים.	חורש טבעי.
פסים מאונכים ומאוזנים ניצבים זה על זה בצבע כתום.	יער טיבעי לטיפוח
אדום מותחם בפסים עבים בצבע ירוק.	דרך בטחון
צבע חום בהיר.	דרך קימת
אדום.	דרך חדשה.
פסים אלכסוניים בצבע אדום.	דרך לביטול.
קו שחור עליו משולשים שחורים משני צדיו.	גבול גוש קיים
קו שחור תוחם מגרש שמספרו מצוין בעגול.	גבול מגרש
מספר בתוך עיגול.	מס. מגרש
ספרה ברבע העליון של עיגול המסומן על הדרך.	מס. דרך
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך.	קו בנין .
מספר ברבע התחתון של עיגול המסומן על הדרך.	רוחב דרך

## 12. רשימת תכליות:

1. איזור מגורים ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות הנחיות בניה וטבלת שטחים ואיזורים להלן.
2. מבני עזר שיותרו לבניה :- חניה מקורה, מחסנים, חדרי הסקה, חדר כביסה.
3. איזור מגורים בנחלה - יותר לבנות בו 3 יח' מגורים בשני מבנים מבני עזר שיותרו לבניה : חניה מקורה, מחסנים, חדרי הסקה, חדר כביסה.
4. שטח ציבורי פתוח ישמש לחורשות גינות שבילי הולכי רגל .
5. שטח למבני ציבור ישמש למבני ציבור - גני ילדים, מועדונים לפעילות חברתית.
6. איזור לציבורי מישקי מיועד לצרכניה, חנויות לכלי עבודה, צבעים וציוד חקלאי,
7. שטח לדרכים -ישמש לכבישים ומדרכות, מפרצי חניה ציבוריים ומעבר לתשתיות.
8. איזור למבני ספורט- ישמש להקמת מבנים ומתקנים לספורט.
9. רצועת בטחון- תשמש לדרך לרכב בטחון.
10. חורש טיבעי- שטח שבו אסורה כל בניה והטיפול בחורש יהיה בהסכמה ואישור קק"ל.
11. איזור חקלאי - איזור המיועד לעיבוד חקלאי ולמבנים חקלאיים.
12. יער טיבעי לטיפוח לפי ת.מ.א 22 - בהתאם להוראות ת.מ.א 22.

### 13 הנחיות בניה למגורים ולמגורים בנחלה:

#### א. מרתפים :

מוותר לבנות מרתף מתחת לקומת הכניסה ובתנאי ששטחו לא יעלה על השטח המותר לבניה לשטחי שירות. אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה יהיה גובהו המכסימלי - 2.05 מ' במקום הגבוה ביותר בין הקרקע לתחתית רצפה מעל - מרווח זה יאטם בבניה במידה וגובה החלל בין 2.05 מ' ל- 2.45 מ' , או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה , ניתן לאטום את החלל בבניה , לפתוח חלונות ולהשתמש בשטח כקומת מרתף בתנאי כי שטחו יכלל במסגרת חישובי שטחי השירות המותרים בתכנית זו ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על המותר בסבלת זכויות הבניה מהנקודה הנמוכה ביותר מפני קרקע טיבעית..

#### ב. גג ועלית גג:

תותר בניה מתחת לשיפועי גג הרעפים . השטח הנמצא בתוך חלל הגג לא יחשב במנין הקומות. והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות שטוחים ו/או גגות רעפים בהתאם לשיקול דעתה.

#### ג. אנטנות ודודי שמש:

ניתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל לפי שיקול דעתה ובאישורה של הועדה המקומית. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטיים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה.

#### ד. גימור חזיתות הכתים:

יותר השימוש בחומרים הבאים: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט . בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון ובכפוף לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### ה. גובה המבנה :

גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' מגובה קרקע טבעית . המדידה תתבצע על פי האנך לפני הקרקע הטיבעיים בכל נקודה במגרש.

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

#### ו. הוראות הג"א:

עפ"י תקנות הג"א לשעת חירום. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

#### ז. חניה : בינוי לחניה מקורה באזור מגורים:

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועידכוניהם בעת הוצאת היתר הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור אחת. החניה בתחום המגרשים. חניה צמודה לבית מגורים תהיה בקו בנין של בית המגורים. חניה בקו בנין קדמי: 0 מ' מקו בנין קדמי לא יפתחו פתחים לכוון השכן וניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש. חניה בקו בנין צידי 0 מ' בהסכמת השכן. לא יפתחו פתחים לכוון השכן וניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש. סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר , אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ' וגובה פנימי למבנה לא יעלה על 2.20 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות. החניה המקורה תיחשב במסגרת חישוב השטחים לשטחי השירות שבבנין.

## **14. הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות:**

### **א. ניקוח ותיעול:**

פעולות ניקוח, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוח וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המזייבת ניקוח ותיעול, תיכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני זילחול, תעלות פתוחותאו מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוח או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח.

### **ב. אספקת מים:**

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים מהמערכת המרכזית, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

### **ג. שפכים:**

כללי: - לא תבוצע התכנית ולא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל פתרון קצה לטיפול בשפכים והתחברות התכנית לפתרון המאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני החוק כפי שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. ויחזקו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב אלא כפתרון זמני עד להשלמת מערכת הביוב האיזורית. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם להוראות ולדין ועל פי דרישות הרשות המוסמכת מעת לעת וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

### **ד. פסולת ואשפה:**

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית, מיקומם ודרכי טילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת. לגבי אגירה וטיילוק אשפה מבניי מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

### **ה. בניה בקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ווט  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ווט (עם שדות עד 300 מ')  
בקו מתח על 400 קילוואט (עם שדות עד 500 מ')  
הערה: - במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות חברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 קילוואט.

מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 קילוואט.

מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימלים עם קוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.

### **ו. תקשורת:**

קוי טלפון ות.ל.כ יהיו תת קרקעיים.

### **ז. הדרגשים:**

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הדרגשים לכיבוי אש, לפי שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **15 מבנים קיימים:**

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלה 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 הבנין הקיים כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

### **16. שמירת עתיקות :**

יש לשמור על העתיקות הנמצאות והעשויות להתגלות בשטח התכנית ע"פ פקודת העתיקות 1929 על תיקוניה. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### **17. הפקעה לצורכי ציבור :**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

### **18. חלוקה ורישום :**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יחמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת המקרקעי].
- תנאי ללמתן היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית.

### **19. ביצוע הפיתוח:**

פיתוח התשתיות יבוצע ע"י היזם בשיתוף עם מ.מ.י, משרד השיכון ובתאום עם המועצה האיזורית מעלה יוסף.

### **20. היטל השבחה :**

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

21 פבלת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה .

( רשימת מפרטים טיפוס בניה בוצינות ונזלתים וזמני עומק )

המפרט	סלס יורד לדונם	צפיפות נטי / סלס יורד למטרם	גובה בניה מסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מסימלי										קני בנית מ		גודל מכללי (דונם)	שם האזור
			בסיס	קומה	מבנית	מבנית	מסדר	פנימיים	מותרים למבנים	מכל מבנים	קדומי	אחודי	צודדי					
	סלס יורד 2	1 יורד למטרם	9.0 מ	2	50%	30%	40%	10%	40%	—	—	50%	60%	5.0 מ	5.0 מ	3.0 מ	0.4	אזור מגורים
	סלס יורד 3 בשתי מנסים	3 יורד למטרם/מטרם	9.0 מ	2	40%	30%	30%	10%	30%	—	—	40%	40%	5.0 מ	5.0 מ	3.0 מ	1.5	אזור מגורים בזמנה
*	—	—	7.0 מ	1	50%	50%	—	—	50%	—	—	50%	50%	5.0 מ	5.0 מ	4.0 מ	1.0	אזור תעלה
**	—	—	4.5 מ	1	70%	70%	—	—	—	—	—	—	—	5.0 מ	5.0 מ	3.0 מ	1.0	אזור ציבורי פתוח
***	—	—	9.0 מ	2	40%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	אזור חדש פיננסי
****	—	—	9.0 מ	2	40%	40%	10%	30%	40%	—	—	40%	40%	5.0 מ	5.0 מ	4.0 מ	2.0	אזור בנין ציבורי
*****	—	—	9.0 מ	1	40%	40%	10%	30%	30%	—	—	40%	40%	5.0 מ	5.0 מ	4.0 מ	2.0	אזור ציבורי מסחרי
*****	—	—	12.0 מ	2	30%	30%	5%	25%	—	—	—	30%	30%	5.0 מ	5.0 מ	4.0 מ	1.5	אזור למבני ספורט
*****	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ודד
*****	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ודד במסחרי

\* אסורה כל בניה פזם למבני תחנתו פרוטקורציה וסכנות על בוחנת המונה .  
 \*\* אסורה כל בניה על פי תכנית ביני שתואמו על ידי האגודה המקומית  
 \*\*\* אסורה כל בניה  
 \*\*\*\* אסורה כל בניה פזם לסככות על כחמת הטנתה מכסידים ואמבובוסים  
 \*\*\*\*\* אם כחצאה מספרים המטרם ייצר תגל מסאפנס ניצול לצורכי מדקף וזאת בוחתם  
 להחציות סעיף ז/א שבהוראת תכנית זו . רשאית העדה המקומית להוסיף לשתי הקומות המותרות  
 קומת מדקף.  
 תחנת העברת אחודי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מרחות מפלס הכניסה באישור העדה המקומית

**22 טבלת איזורים ויעודי שטח :**

מצב מוצע		מצב קיים		האיזור
%	שטח- (דונם)	%	שטח- (דונם)	
5.93	16.38	20.73	57.28	מגורים בנחלה
25.62	70.79	-----	-----	מגורים
12.22	33.77	46.95	129.74	איזור חקלאי
17.63	48.72	20.04	55.38	ש.צ.פ
5.48	15.18	5.48	15.18	חורש טבעי לטיפוח
10.24	28.29	-----	-----	אזור חורש טבעי
2.47	6.83	1.56	4.30	איזור לבניני ציבור
1.30	3.58	-----	-----	איזור ציבורי משקי
2.35	6.52	-----	-----	איזור למבני ספורט
9.90	27.33	5.24	14.48	דרכים
6.86	18.97	-----	-----	רצועת בטחון
100.00	276.36	100.00	276.36	סה"כ

**23. סידורים לנכים :-**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר שבבקשה יוצגו פתרונות וסידורים לנכים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה ועפ"י תקנות הבניה.

**24. 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.

**25. חתימות :-**

דני ארז  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 3793 / 66  
בורגות  
**המתכנן**

הועדה המקומית מעלה הגליל

מינהל מקרקעי ישראל

היום - מושב שומרה

הועדה המחוזית מחוז הצפון