

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0662726

שינוי גאומטרי של מגורים בנחלה 72- כפר שמאי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במושב כפר שמאי בנחלה מספר 72.
תכנית זו באה לבצע שינוי גאומטרי על ידי איחוד וחלוקה בשטח מגורים ובשטח חקלאי בנחלה, על מנת להסדיר את הצימר הקיים בשטח של 40 מ"ר.
התכנית מגדילה את התכסית מ 30% ל 40% כדי להתאימה למצב המוצע ומשנה קו בניין אחורי מ-4 ל-0 (בין שטח המגורים ושטח החקלאי של אותה נחלה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי גאומטרי של מגורים בנחלה 72- כפר שמאי

מספר התכנית 209-0662726

1.2 שטח התכנית 5.367 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	247992
קואורדינאטה Y	762987

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מספר 72 במושב כפר שמאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כפר שמאי

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמאי			

שכונה צפון כפר שמאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13899	מוסדר	חלק		7, 18
13913	מוסדר	חלק		43, 45-46

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 5758	72

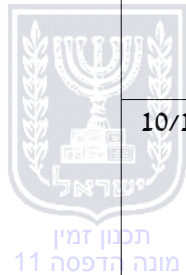
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
17/07/2014	6841	6839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19749 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19749
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12564. הוראות תכנית ג/12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
13/09/1992	4676	4041	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5758 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5758



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500	13: 17 02/09/2018	איתי זהבי	02/09/2018	1	1: 500	רקע	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		אגודה החקלאית שיתופית-כפר שמאי	כפר שמאי	(1)		04-6515314	04-6515318	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איזו אייזלר			כרמיאל	(1)		04-9984503	04-9581119	izu@izubituhim.co.i 1

(1) כתובת: ת.ד. 50139.

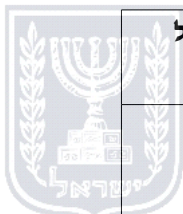
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אגודה החקלאית שיתופית-כפר שמאי	כפר שמאי	(1)		04-6515314	04-6515318	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	אניס אסרהים עארף	1228		כסרא- סמיע	(2)		054-5581290	04-9572294	arefeb@zaha v.net.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : כפר סמיע - ת.ד 54.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי גאומטרי של שטח המגורים בנחלה 72 במושב כפר שמאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי של שטח המגורים בנחלה באמצעות הצרחת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
2. הקטנת קו בניין אחורי מ-4 ל-0 ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
3. שינוי תכסית מ 30% ל 40% ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.
4. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

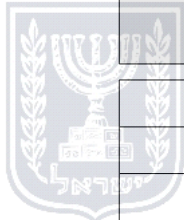


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	72
קרקע חקלאית	301



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	2,966.44	55.27
מגורים א	2,400.87	44.73
סה"כ	5,367.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,400.87	44.73
קרקע חקלאית	2,966.44	55.27
סה"כ	5,367.31	100



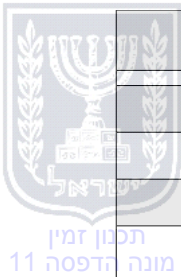
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד למגורים ואירוח כפרי בנוסף לשימושים המותרים ע לפי תכניות מפורטות מאושרות.</p> <p>2. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש לשימוש הבלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.</p> <p>3. יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכד' (כולם בקנה מידה ביתי).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה על השטח. על בריכות שחיה פרטיות שהן גם עסקיות לאורחים, יחולו כל הדרישות והאישורים שחלים על בריכות שחיה ציבוריות.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטח זה מיועד לבנית מבני משק חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי הבניה למבני המשק החקלאיים יהיה באישור משרד החקלאות עפ"י היתר של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>לא יוצאו היתרי בנייה ללולים חדשים כלשהם בתחום חלקות א'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	0	4	4		2	7.5	6	30				200 מ"ר	1200	72	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5	0	4	4		2	(2) 7.5	2	40	42				1200	72	מגורים א'	מגורים ביישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		(3)	(3)		40	40				1900	301	מבני משק	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מי וצידי 0 ובהסכמת השכן.
- גובהן של היחידות לאירוח כפרי יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע(שיא הגג) ועד שתי קומות. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- שטחה המקסימלי של כל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברוטו.
- בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בבואה להוציא היתרי בניה, בתנאי שסה"כ ישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי החלטת מליאת הועדה המקומית, בכפר שמאי יותר 12% מתא השטח לשרות.
- כולל קומת עמודים.
- לעניין גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניין ייקבעו ע"פ מסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.
- לעניין גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניין ייקבעו ע"פ מסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. כמו כן יוגדר קו בנין קדמי 0 בשטח החקלאי בהתאם למופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח ו/או בריכות שחיה ו/או שימוש עסקי יהיה בכל הוראות תכנית ג/12564.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
- ד. תנאי למתן היתר לבניה חדשה בתחום המגרש הינו הסדרת בניה קיימת / שמוש לכל המבנים תכנון זמין מונה הדפסה 11
- הקיימים במגרש.

6.2

עיצוב אדריכלי

- א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל 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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>בהתאם להנחיות העדכניות של משרד החקלאות וע"פ התיקון לחוק "פקודת היערות".</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p>
<p>6.7</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.8</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.9</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.9	הריסות ופינויים
<p>קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו פועל תוצרי פירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני הלולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה. 5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית התקפה. 6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תישון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.10	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.11	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.12	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
6.13	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2	מימוש התכנית	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.</p>		