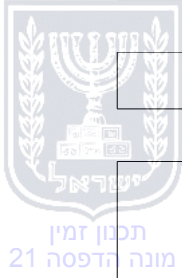


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0542795

הסדרת הוראות בניה במגרש 219 בהרחבת 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

התכנית באה להסדיר בניה קיימת בחלקה

הגדלת אחוזי בנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17, מ- 65% ל- 75%
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4
שינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4, מ- 9 מ' ל- 11.50 מ'
שינוי תכנית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5, מ- 35% ל- 50%
הגדרת תנאים להריסה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 19 (קירות ומשטח מרוצף חורגים מקו גבול)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת הוראות בניה במגרש 219 בהרחבת כפר שמאי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

209-0542795

מספר התכנית

0.504 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	243629
קואורדינאטה Y	762321

1.5.2 תיאור מקום

כפר שמאי הרחבה מגרש 219 הגובל בגבולה המזרחי של תכנית ג/ 10183

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14689	לא מוסדר	חלק	135	

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/ 10183	219

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2004	3330	5311	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10183 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10183
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מארי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מארי חדאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 50 07/11/2019	מארי חדאד	15/02/2019	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	10: 17 02/01/2019	מארי חדאד	02/01/2019	1	1: 250	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
	פרטי	ישראל עוזריה			כפר שמאי	(1)	52			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בצד המזרחי של ההרחבה של הישוב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	מארי חדאד	106899		גוש חלב	(1)				hdadant@zah av.net.il

(1) כתובת: גוש חלב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 הוראות בניה לצורך הסדרת המצב הקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בנייה

שינוי קווי בניין

שינוי גובה המבנה

שינוי תכסית

הגדרת תנאים להריסה

שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

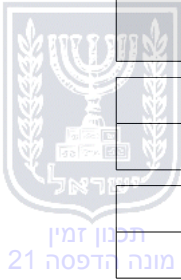
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.13	100
סה"כ	504.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>אזור זה נועד לבניית מגורים, מגורים לצימרים, מחסן וחניה. לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים.</p> <p>- שימושים ע"פ תכנית ג/12564</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- צימרים באזור מגורים א' :</p> <p>1- ניתן יהיה להקים 2 יח' אירוח (צימרים) בגודל של 40 מ"ר כל אחת.</p> <p>2- היחידות יוכלו להיות אך ורק כחלק אינטגרלי מהבית.</p> <p>3- סך כל השטחים כולל שטחי שירות ופונקציות תומכות לצימרים לא יעלה על 80 מ"ר</p> <p>4- היחידות יבנו בהתאם לתקן משרד התיירות ויכללו שרותים צמודים ומטבחון (אשר יוכל להיות משותף ליחידות)</p> <p>5- הכניסה לצימרים תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה.</p> <p>ב- מיועד גם לבן ממשיך.</p> <p>ג- חניה במסגרת החלקה בקו בניין 0- צידי. תותר בניית פרגולה מעץ לקירווי בלבד, גובה הפרגולה 2.5 מ', אורך מקסימלי 5 מ' ורוחב 3 מ', ניקוז הפרגולה יהיה לכיוון ובמסגרת החלקה הספציפית שלה היא משתייכת.</p> <p>ד- תותר בניית מחסן בשטח של 4 מ' בצמוד למבנה בקו בניין 0- אחורי או צידי ובתנאי שלא יעבור גובה 2.20 מ', חומרי הגמר עץ או פח מגולוון / צבוע ואשר משתלב בחזית בכללית (נחשב בחישוב שטחי השירות).</p> <p>ה- תותר בניית מרתף - הכל במסגרת קווי הבנין ושטחי השרות המותרים.</p> <p>ו- תותר בניה של קומת גג ובלבד שקצה הגג לא יעבור את הגובה המוגדר בטבלת הזכויות, השטחים בגג יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז- 1. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכניות מפורטת לבניית מערכת התשתיות (מים, ביוב, כבישים וכו') ע"י משרד הבריאות</p> <p>2. תנאי לאיכלוס בתים (שירשם בכל היתר בניה שינתן ע"י ועדה מקומית) הפעלת מתקן טיפול בשפכים אליו יחוברו שפכי כפר שמאי</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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
(2) 3	(2) 5	(2) 3	(2) 3		80			1	אירוח כפרי	מגורים א'	
(6) 3	(6) 5	(6) 3	(6) 3	50	377.6	50.4	327.2	1	מגורים	מגורים א'	
		מעל הכניסה הקובעת									
		(1) 7.5	2								
		(4) 11.5	(3) 1								
		(5) 2									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- לגובה המבנים תותר תוספת גובה של 1.8 מ' וזאת אך ורק במקרה של ביצוע קומת מסד.
- קומת המסד לא תחשב במניין זכויות וזאת עד לגובה 1.8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 7.5 מ' בגג שטוח - 8.5 מ' בגג משופע.
- (2) או ע"פ תשריט.
- (3) 2+ צימרים.
- (4) - המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוך מבניהם.
- (5) +קומת מרתף וקומת גג.
- (6) או ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

הנחיות אדריכליות :

- הבתים יצופו באבן בתכסית מינימלית של 30%
- קירוי המבנה יעשה בדרך של פתרונות המתאימים למקום כדוגמת גגות רעפים , קירוי עץ וחומרים אחרים אשר יתנו לבית אופי כפרי - ע"פ אישור הועדה המקומית.
- סביב הבית תותר הקמה של סככת רכב ומבני פרגולות לישיבה , הללו יבוצעו בחומרים של אבן ועץ וכן קירוי מתאים .
- מערכות של מרזבים ויחידות מיזוג אוויר יקבלו פתרון של הסתרה והשתלבות במבנה המוצע.

גדרות :

גדרות המגרשים יצופו באפן טבעית , גובה הגדר החיצונית לא יעלה על 2 מ' , במידת הצורך בגובה נוסף , יש להשתמש בטכניקות של מסלעות מדורגות.

חומרי בניה :

בבקשה להיתר בניה ישולבו ויפורטו חומרי גמר .

דודי שמש :

יותקנו מסתורים על הגגות על פי תכנית עיצוב ארכטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

צנרת :

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא ע"פ תכנית בקשת היתר בניה.

מיזוג אוויר :

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016)

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

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 יעשה על פי הוראות החוק.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסיבתית.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה/ פקח התעבורה.

וכו'...

6.2. הוראות בנושא חשמל

- ד. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ה. 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, תיירות 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 אוירי 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' |
| 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.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח



6.4	חשמל	
	<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה - 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.</p>	
6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38	
	<p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
6.8	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>	
6.9	שרותי כבאות	
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א.מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב.מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג.ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד.תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

