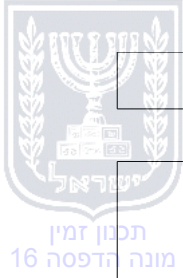


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0658682

הסדרת זכויות בנייה במגרש מס' 114 בהרחבת שפר



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

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

- הוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17,  
- סה"כ שטח המבנה לפי היתר קיים (מס' 20100246) 211.38 מ"ר, תוספת בנייה מבוקשת על סה"כ שטח 88.62 מ"ר.

- שינוי קווי בניין להסדרת המבנה הקיים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4 (מבנה חנייה, גג רעפים) קו בניין קדמי יהיה 5 מ', בחנייה מקורה יהיה קו 0 מ'.  
קו בניין צידי שמאלי יהיה 1.5 מ' במקום 3.0 מ' בצד המבנה ו 0 מ' בחנייה מקורה (כמופיע בתשריט).  
קו בניין צידי ימני מ 4.0 מ' ל- 3.0 מ'.  
קו בניין אחורי יהיה 2.0 מ' במקום 3.0 מ'. (כמופיע בתשריט).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת זכויות בנייה במגרש מס' 114 בהרחבת שפר

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

209-0658682

מספר התכנית

0.501 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

241367 קואורדינאטה X

760668 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אגס, הרחבת יישוב שפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: שפר

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב אגס, הרחבת יישוב שפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15668	מוסדר	חלק		46, 48

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/11/1996	505	4457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8671. הוראות תכנית ג/ 8671 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8671
26/04/1999	2928	4744	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9619 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 9619



## 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		08: 44 01/11/2019	מארי חדאד	01/11/2019	1		מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	09: 37 14/12/2018	מארי חדאד	14/12/2018	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	מיכל עומר			שפר	(1)				mary@h-m-eng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה - תד 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין	עורך ראשי	מארי חדאד	106899	Fresh look - אירנה שמידוב	גוש חלב	(1)				freshlook.ira@gmail.com

(1) כתובת: גוש חלב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מתן הוראות בינוי להסדרת בנייה קיימת.

שינוי הוראות בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי בקווי בניין .

2- הגדלת אחוזי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



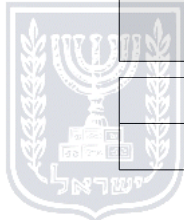
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.63	100
סה"כ	500.63	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת יחידות מגורים אחת ומבנה עזר אחד בכל מגרש . מבנה העזר יכול לכלול את השימושים הבאים , מחסן , מרחב מוגן , וחנית רכב מקורה . עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של המבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בעלי גבול צדדי משותף , תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי אחד -0- בתנאי שהניקוז לא יפונה למגרש השכן ולא יפתחו חלונות בקיר הפונה למגרש השכן , ובתנאי שהתכנון יהיה משותף .</p> <p>ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים : שטחה המירבי של על יחידה יהיה 25 מ"ר ברוטו , שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורעים לשימושים עיקריים , הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים יחידות האירוח הכפרי יתוכננו בהתאם לתכנית ג/8671 למעט נושא גודל מינימלי ליחידה . פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות מגרש כל התכליות המפורטות לעיל יתוכננו ב 2 מבנים בסה"כ למגרש , לכל היותר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (3) 5	2	צידי- שמאלי (3) 3	2	2	8.5	1	(2) 200	300	50	(1) 250	501	114	מגורים א'

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:

- כל הגגות יהיו מצופים ברעפים אדומים, לגבי גובהם של המבנים מעל המפלס ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוכה מבין השתיים מהנקודה הנמוכה ביותר של מבנה, הגובה המצוין בטבלה הוא הגובה המקסימלי (מעל+מתחת לכניסה הקובעת).
- כל בינוי יעמוד בקווי הבניין המאושרים. יאושרו מבנים שהיו קיימים ערב הגשת התכנית ואינם עומדים בקווי בניין אלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50 מ"ר מביניהם לשימוש 2 יחידות אירוח אשר שטח כל יחידת אירוח הינו 25 מ"ר..
- (2) ערך התכסית מתייחס ל מ"ר..
- (3) או לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א- לא יותקנו צינורות וגם לא אורבות לתנורי חימום על הקירות החיצוניים של בניינים.          ב- ארונות החשמל והתקשורת ישולבו בעיצוב הגדרות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.          ג- מיכלי האשפה ימוקמו בגבול המגרש בעמדה בנויה וסגורה, בפינוי אשפה ביתית, במידה והפינוי יהיה מנקודת פינוי איזורית, תהיה העמדה מוצנעת בחלקה ע"י קיר אבן בנוי.          ד- במסגרת בקשות להיתר בניה יוצג פיתרון אחיד המוניע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפע חזותי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית, קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.          ה- אין להתקין אנטנות בכל מגרש, כל השכונה תתחבר לאנטנה מרכזית.          ו- מזגני האוויר ישולבו בעיצוב בחזיתות והגגות של המבנים לשביעות רצונו של המנדס הועדה המקומית, מקומן יצוין בבקשות להיתר בניה.          ז- מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות ומיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- פיתוח המגרש: גדרות בין מגרשים ובין מגרשים ודרכים תהינה מצמחיה ו/או קירות מאבן מקומית ו/או מסלעות מאבן מקומית, גובה קירות האבן והמסלעות לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גובה יתר, הוא יפוצל למדרגים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל קוצני לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.          במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.          היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.          אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>

- א. 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.
- 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, 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

	<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<b>ביוב</b>	<b>6.6</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב הקיים .</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<b>ניקוז</b>	<b>6.7</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום מגרש המגורים, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.10</b>
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . ד.הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
	<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.11</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.12 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

תוך 5 שנים
------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16