

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0589853

נחלה 45 ספסופה ג/24606



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מרום הגליל
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

מכוחה של תכנית ג/8202 שנמצאת בתחום הנחלה 45 ביישוב ספסופה לא ניתן להסדיר את השינויים שחלו בשטח במשך השנים.

בפועל הגבולות ושימושים בין נחלה 45 ו-69 לא תואמים לגבולות של תכנית ג/8202. הוסכם בין בעלי הנחלות לחלק את שטח החקלאי ולהסדיר את הגבול ביניהם בתכנית.

כמו כן, בעל הנחלה 45 החליט לפצל את הנחלה ולהוציא חלק ממנה כ-מגרש.

יחד עם זאת בעל הנחלה מעוניין להוסיף יחידת דיור אחד בנוסף למאושר ולהגדיל שטח מגורים עד 2.5 ד' בהתאם לתמ"א 35 שינוי ב'.

בנוסף, מטרת התכנית להגדיר זכויות בניה ושימושים בתחום הנחלה ולקבל אישורים לשימושים בפלי"ח וזאת בהתאם למדיניות של וועדה מחוזית שהוגדרה בהחלטותיה בישיבה 2010005 בתאריך 18.03.10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

| | | |
|--------------|--|--|
| ומספר התכנית | | |
|--------------|--|--|

נחלה 45 ספסופה ג/24606

שם התכנית

1.1

209-0589853

מספר התכנית

6.964 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

241500 קואורדינאטה X

768700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ספסופה נחלה 45 ו-69**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ספסופה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 14454 | מוסדר | חלק | | 10-11, 15 |

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 |
|-------------|------------------|
| 8202 ג/ | 69, 45 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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/ 8202 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 8202. | 4293 | 2660 | 30/03/1995 |
| ג/ 12564 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 12564. | 5137 | 746 | 10/12/2002 |
| ג/ 20088 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20088. הוראות תכנית ג/ 20088 תחולנה על תכנית זו. | 7111 | 8653 | 07/09/2015 |
| גנ/ 18036 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' גנ/ 18036 | 6193 | 2240 | 26/01/2011 |
| ג/ 16295 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16295. הוראות תכנית ג/ 16295 תחולנה על תכנית זו. | 5787 | 2455 | 20/03/2008 |
| תמא/ 35 /1 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו. | 7299 | 8438 | 07/07/2016 |
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 35 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| תממ/ 2 / 9 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | 5696 | 3711 | 30/07/2007 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | בוריס אבליס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בוריס אבליס | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מסמך בהתאם לסעיף 4 א' סעיף קטן 3 של תמ"א 35 (שינוי מס' 1 ב') | 21: 35 12/02/2019 | בוריס אבליס | 12/02/2019 | 9 | | רקע | קומפילציה |
| לא | | 10: 27 04/12/2019 | בוריס אבליס | 04/12/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 09: 57 05/03/2019 | בוריס אבליס | 03/03/2019 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 |
|----------------|-----|----|---------------|-------------------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| | אחר | | | אגודה שיתופית ספסופה | ספסופה | (1) | | 04-6989168 | 04-6987461 | Safsuf1949@gmail.com |

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 | יובל מנחם | | | ספסופה | (1) | | | 04-9114447 | yuval@cham.co.il |

(1) כתובת: ספסופה נחלה 45.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|--|--------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | בוריס אבליס | | ברוך א.אדריכלות בינוי ערים | כרמיאל | אשכולות | 112 | 04-9880725 | | 10baruh@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | יובל סטרולוביץ | 1037 | סטרולוביץ מודדים מוסמכים בע"מ | צפת | ברקת | 30 | 04-6820154 | 04-6924915 | S_yuval@bezeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------------------|--|
| שימושים לא חקלאיים (פל"ח) | <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| | <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון</p> |

| מונח | הגדרת מונח |
|------|---|
| | מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. |

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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ופיצול מגרש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גבול בין נחלות.

פיצול נחלה ויצירת מגרש למגורים חדש..

הגדרת זכויות והוראות בניה במגרש מגורים נפרד.

קביעת שימושים נוספים במגרש מגורים נפרד.

תוספת זכויות בניה בנחלה.

הגדרת זכויות בניה ושימושים נוספים לא חקלאים בנחלה.

קביעת קווי בנין.

קביעת גובה מבנים.

מתן הוראות בינוי.

הרחבת דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|----------|
| מגורים | 1 |
| מגורים בישוב כפרי | 10A, 11A |
| קרקע חקלאית | 10B, 11B |
| דרך מאושרת | 20 |
| דרך מוצעת | 30 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 10A |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 10B |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 20 |
| מבנה להריסה | מגורים בישוב כפרי | 10A, 11A |
| מבנה להריסה | קרקע חקלאית | 10B, 11B |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגורים בישוב כפרי | 10A, 11A |
| מגרש המחולק לתאי שטח | קרקע חקלאית | 10B, 11B |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים | 2,764 | 39.69 |
| דרך מאושרת | 623 | 8.95 |
| שטח למבני משק | 3,577 | 51.36 |
| סה"כ | 6,964 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 622.75 | 8.92 |
| דרך מוצעת | 11.9 | 0.17 |
| מגורים | 527.98 | 7.56 |
| מגורים בישוב כפרי | 3,129.22 | 44.81 |
| קרקע חקלאית | 2,691.62 | 38.54 |
| סה"כ | 6,983.47 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, משרד לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים במגרש |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>מגורים:</p> <p>מותר בניה מחסן כלי גינה בנפרד מן המבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו תנאי שימוש למשרדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי של חלק מיחידת דיור, גודלם מוגבל. 2. בעלי מקצוע חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי, רואה חשבון וכיו"ב, בתנאי שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה. <p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית חניות מקורות בתחום המגרש. יש להבטיח שניקוז החניה לא יפנה למגרש הגובל. 2. תנאי למתן היתרי בניה לשימוש משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הינו מתן פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות הבניה. <p>תנאי שימוש לבריכת שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. 2. מעל בריכה מותרת הצללה. 3. קירוי קל שמותר מעל הבריכה ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים לשימושים עיקריים במגרש. <p>בריכת שחיה:</p> <p>בריכת שחיה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל הוא ייחשב כחלק משטחי בניה המותרים לשימושים עיקריים.</p> <p>הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבע בסעיף 5.</p> <p>מטרדי רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר פעילות היוצרת רעש חדש חזק או בילתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. 2. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעלות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתנאים מחמירים. 3. בריכת שחיה ומערכת אנרגיה התומכת פעילות זו ימוקמו באופן שיצמצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיזיים או ע"י מיגון אקוסטי. 4. במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש, על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולפעול בהקדם לטיפול במטרדי הרעש ובמניעתם. |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>בתא שטח 10A:</p> <p>מגורים, מבני עזר, חניה מקורה, בריכת שחיה.</p> <p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים מקבוצה 2+3 בהתאם למפורט בסעיף 1.9</p> <p>בתא שטח 11A:</p> |

| | |
|---|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 4.2 |
| מגורים, יח"א, מחסן משקי ובריכת שחיה | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. כל מבנה יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה</p> <p>2. קירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : חומרים עמידים איכותיים.</p> <p>3. כל שילוט לפרסום בעסקים המתקיימים במבנים יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה. בעל העסק יוכל להציב שלט התואם את הסביבה הכפרית.</p> | |
| קרקע חקלאית | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>1. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לוגייהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם בתנאי שלא יבצר מטרה למגורים הסמוכים ובאישור של משרד להגנה הסביבה.</p> <p>2. מחסנים : לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>3. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה, וקירור.</p> <p>4. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>5. חניות מקורות.</p> <p>6. לא ניתן לשימוש :</p> <p>מפעל קומפוסט(אלא לשימוש עצמי בלבד).</p> <p>מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד).</p> <p>אחסנה גלויה כלשהיא, אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של בעל הנחלה ואינו חורגת בהיקפה ובאופייה מצרכי התפעול השותף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הזכויות ומגבלות על שימוש דומה בתוך מבנה.</p> <p>כל שימוש חקלאי אחר שיכול לגרום למטרד למגורים ולאירוח תיירותי הסמוכים לפי חוות דעתו של משרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. בתא שטח B11 : מבני משק פרטיים שהם דיר רפת ומחסנים בלבד.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>2. יחד עם הגשת תכנית להיתר בניה על המבקש היתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בפרוט הנדרש ע"י מהנדס המועצה. התכנית תכלול מבנים, מתקנים קיימים, מבנים מוצעים ומיועדים לבניה בעתיד.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מגגות ומשטחים התפעוליים.</p> | |
| דרך מאושרת | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, הקמת ריהוט גן ותמרורים. | |
| הוראות | 4.4.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט למתקני דרך ותשתיות.</p> | |



| | |
|--------------|---|
| 4.4 | דרך מאושרת |
| | |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, הקמת ריהוט גן ותמרורים. |
| 4.5.2 | הוראות |



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 | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-------------|-------------------|------|-----------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| קדמי | מזערי | מזערי | מזערי | מזערי | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | |
| 3 (6) | 2 | 8 (3) | 1 | 60 | 300 | | | 500 | 1 | מגורים | מגורים | | |
| 3 (11) | 2 | 8 (3) | 2 (7) | 60 | 600 | | | 1600 | 10A | מגורים | מגורים בישוב כפרי | | |
| 3 | 1 | 4 (13) | 4 | | 160 | | | 1600 | 10A | אירוח כפרי | מגורים בישוב כפרי | | |
| 3 | 1 | 7 (14) | | 60 | 140 | | | 1600 | 10A | תעסוקה | מגורים בישוב כפרי | | |
| 5 (15) | 1 | 7 (14) | | 55 | | | | 1200 | 10B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית | | |
| 6 | 2 | 8 | 2 | 25 | 347 | | | 800 | 11A | מגורים | מגורים בישוב כפרי | | |
| 0 (10) | 1 | 7 | | 50 | 715.5 | | | 1000 | 11B | קרקע חקלאית | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הוועדה המקומית תהיה ראשית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (ראה סעיף 1.9) ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות בניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות בניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות בניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.
- הוראות בניה ליחידות אירוח יהיו כפופות לתקנים פיזיים לתכנון של משרד התיירות.
- הוראות השימושים ובניה כפופים למדיניות של משרד החקלאות התקפה במועד הוצאת היתר בניה.
- קו בנין לבניו קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט, כל בניה חדשה תהייה בהתאם לקו הבנין הרשום בטבלת הזכויות.
- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ו הוועדה המקומית ראשית לאשר העברה זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להמיר עד 50 מ"ר לשימוש משרד של בעל המגרש כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף.

- (2) שטחי שרות הם למחסן ביתני כחלק מהמבנה מגורים, למחסן כלי גינה צמודה למבנה מגורים או נפרד ממנו, חניות מקורות, ממ"ד ועוד לפי תקנות לתכנון ובניה. 25 מ"ר לקירוי חניה בלבד.
- (3) 8 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.
- (4) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין "0". תותר בניית מחסן בקו בנין אפס בתנאי שישולב בפיתוח מגרש או יחד עם קיר/גדר בין המגרשים..
- (5) תותר בניית מחסן בקו בנין אפס בתנאי שישולב בפיתוח מגרש או יחד עם קיר/גדר בין המגרשים..
- (6) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין "0". ידגש כי לא יבנה מחסן כלי גינה בקו בנין אפס קדמי.
- (7) 2 יח"ד בשני מבנים + יח"ד קטנה בגודל של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד.
- (8) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין "0". קו בניין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהייה בהתאם לקו הבניין הרשום בטבלת הזכויות.
- (9) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין "0".
- (10) קו בניין אפס בין שטח "מגורים בישוב כפרי" והשטח החקלאי של אותה נחלה.
- (11) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין "0". ידגש כי לא יבנה מחסן כלי גינה בקו בנין אפס קדמי. קו בניין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהייה בהתאם לקו הבניין הרשום בטבלת הזכויות.
- (12) שטח מרבי לכל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (13) 4 מ' לגג שטוח או 5 מ' לגג משופע.
- (14) 6 מ' לגג שטוח, 7 מ' לגג משופע.
- (15) 5 מ' או 0 מ' כפי שמסומן בתשריט התכנית. קו בניין אפס בין שטח "מגורים בישוב כפרי" והשטח החקלאי של אותה נחלה.
- (16) ניתן לבנות מחסן משקי עד 30 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--------------------------|--|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי | לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בק"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חומרי בניה, חזיתות, פיתוח שטח, שלבים מינימאליים לבניית הבתים ועד לפי דרישת מהנדס הוועדה. |
| 6.2 | חניה | החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. |
| 6.3 | איכות הסביבה | 1. כל פעילות תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי למתן היתר בניה למבנה עסקי או חקלאי יהיה אישור משרד הבריאות, משקד החקלאיות והמשרד להגנת הסביבה. 3. אישור של משרד להגנת הסביבה יהיה גם תנאי למתן אישור השימוש המבנה חקלאי או עסקי. 4. על בעלי מקום לעמוד בתקנות, למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר), 1990 וחוק שימור הניקיון. |
| 6.4 | הפקעות ו/או רישום | ניתן להפקיע הפקעות ו/או רישום לצרכי ציבור, בהם דרכים ולרשום על שם הרשות המקומית או מדינה, בכפוף לכל דין. |
| 6.5 | חלוקה ו/או רישום | לאחר אישור התכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י היזם וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 |
| 6.6 | חשמל | א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. |

6.6

חשמל

- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך -
- תייל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו
ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת - 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או תכנון זמין מונה הדפסה 22 לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של ספסופה בתאום עם משרד הבריאות



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ובאישור מח' תשתיות של המועצה. כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של מועצה אזורית מרום הגליל. כל השפכים של ספסופה מחוברים דרך מערכת ביוב למט"ש דלתון.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

א. היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס המועצה וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם.

ב. ינקטו אמצעים להבטחת חלחול מי גשם וניקוזי מזגנים לקרקע על פי דרישות מחלקת פיתוח ומחלקת תשתיות של מועצה מקומית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות מועצה מקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט התכנית בסימנים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בק"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון התגוננות האזרחית.

6.11

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע

מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">פיתוח תשתית</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.. ה. אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. לא יינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.</p> | |
| <p align="center">שרותי כבאות</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכולל לכל תא שטח שבו הוגש בקשה להיתר בניה. 2. פתרון חניה כולל כל השימושים הקיימים בתחום כל תא שטח שבו הוגשה בקשה להיתר בניה. 3. אישור תכנית לצרכי רישום בתחום התכנית ע"י הועדה המקומית. 4. קבלת אישור ממושרד הבריאות על בניית בריכת שחייה. 5. קיום כל התשתיות המאפשרות בניה ושימוש כל המבנים המבוקשים לבניה וקיימים בכל תא שטח. 6. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. 7. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. 8. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף 7 לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). 9. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. 10. אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית. 11. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. 11. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> | |
| <p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר היתחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועדפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהל אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> | |

| | |
|--|-------------|
| חומרי חפירה ומילוי | 6.14 |
| גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגדרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. | |
| היטל השבחה | 6.15 |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. | |
| הריסות ופינויים | 6.16 |
| מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר הנמצאים בתחום בקשה להיתר בניה יהרסו ראשון כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה. לועדה המקומית לפעול להריסת המבנים בתחום דרך מס' 9 לפני להוצאת היתר בניה או חפירה בתא מס' 10B. תנאי הריסת לולים: 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתר הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יסללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללולי החדש לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הוועדה המקומית לא תיתן רישיון עסק אם לא פונו בפועל תוצרי הפרוק הלול הישן. 4. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המועד להריסה שמכסותו הועברה ללול חדש לשם גידול בעלי חיים. | |
| הנחיות מיוחדות | 6.17 |
| הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל"שמושים קולטי מבקרים": לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה). | |

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | עם הגשת בקשה להיתר בניה שתכלול הצעת תכנון כולל לכל תא שטח ועדה מקומית ראשית להגדיר שלבי ביצוע התכנית | וועדה מקומית ראשית לקבוע שלבי ביצוע התכנית |

7.2 מימוש התכנית

מיידי