

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1077551

מגרש 227 ספסופה - שינוי הוראות בנייה

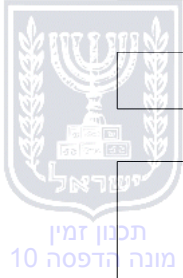
מחוז

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 מוגשת בסמכות הועדה המקומית מרום הגליל
התכנית המוצעת חלה על מגרש 227 בהרחבה של מושב ספסופה

התכנית החלה בשטח הינה :

תכנית ג/16295 אשר קובעת זכויות בנייה בשטח מגורים אי 250 מ"ר (200 עיקרי + 50 שירות) והתירה הקמת 2 יח"א בשטח של 80 מ"ר.

התכנית המוצעת מוסיפה זכויות בנייה בשיעור של 7%, שהם 69.86 מ"ר, ומשנה קווי בניין לטובת הסדרת הבנייה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 227 ספסופה- שינוי הוראות בנייה

209-1077551

מספר התכנית

0.998 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (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	241093
קואורדינאטה Y	768816

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 227 ביישוב ספסופה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ספסופה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ספסופה		227	

הרחבה מושב ספסופה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14456	מוסדר	חלק		1

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
16295 ג/	227

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002		746	5137	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12564 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 12564
20/03/2008		2455	5787	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 16295 בתחומה של תכנית זו כמפורט. יתר הוראות תכנית ג/16295 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 16295

הערה לטבלה:

מה/מק/1/16295 - החלפה.
תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/מק/16295/1 בתחומה של תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:33 08/03/2022	איכראם אבו סאלח	08/03/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	חנניה חמו			כרמיאל	שדמה	35			eyal@hd-arc.com
	פרטי	רויטל חמו			כרמיאל	שדמה	35			eyal@hd-arc.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6			ekram@hd-arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	היצירה	4	04-8399061		hmm.modedi m@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הבנייה הקיימת במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה
2. הגדלת תכסית
3. תוספת 7% זכויות בניה לשימושים עיקריים
4. שינוי קווי בניין
5. מתן הוראות לעניין הריסת מבנים או פינוי.
6. שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	227	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	227

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	998	100
סה"כ	998	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	998.48	100
סה"כ	998.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש ומבנה עזר אשר יכלול מחסן ו/או חניות רכב מקורות ובריכת שחיה.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר הקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי במגרש בשטח של כ-80 מ"ר, בתנאים הבאים : אישור משרד התיירות לתכנון הפיזי של יחידות האירוח וקיבולת יחידות האירוח בתחום שטח תכנית ג/16295 לא יעלה על סה"כ 120 יחידות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחו של מבנה העזר ושל הממ"ד ייחשבו כשטחי שירות תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש דיירי הבית ו/או לשימוש יחידות האירוח. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בצמוד למבנה המגורים בחזית קדמית או אחורית ובלבד שתהיה כניסה נפרדת לכל אחת מיחידות האירוח. פיתוח המגרש יכול שיהיה במפלס אחד וללא הפרשי גבהים.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה ליחידות אירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות : עיצובן האדריכלי וחומרי הבנייה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים, שטח המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, במידה והן יוצמדו למבנה המגורים הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בו הן עומדות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן עומדות.</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) 5	(2) 3	(2) 3	(1) 2		80	80	998	227	אירוח כפרי	מגורים א'	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	1	(3) 45	319.86	50	269.86	998	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבנייה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתייחס ליחידות אירוח כפרי בלבד.
- (2) הבינוי יאושר כפי שהוא קיים ערב הגשת התכנית, כל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות..
- (3) מתייחס לכל בנייה במגרש כולל מגורים ואירוח כפרי.
- (4) גובה מבנה ימדד בין מפגש לקרקע הנמוכה ביותר לבין קירות המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

הנחיות מיוחדות

א.אופן ביצועה של התכנית :

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בניוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ב. נטיעת עצים ושמירתם : הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה או אחר ההוראות בהמשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

ג. נטיעת עצים ושמירתם (המשך) : הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

ד. סילוק מפגעים : הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה או אחר ההוראות בהמשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

ה. תאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.

ו. גבולות המגרשים :

1. לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום, פח או בטון טרומי.





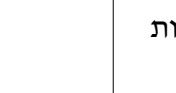
2. לא ייבנו קירות-גדר מעל 70 ס"מ בחזית הפונה אל הכביש.

ז. הפרשי גובה בין מגרשים :

הפרשי גובה בין מגרשים שכנים ייפתרו ע"י קיר נמוך או מסלעה.

<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. פתרונות חנייה יהיו בתוך תחום המגרש. 2. תקן מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>*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.</p> <p>*להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>*בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>*לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>*אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>*לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>*על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח 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 דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	



	6.4	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>		<p>היתרי בנייה לעבודות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, חניות ופתרונות ניקוז. בתכנית יסומנו קווי חשמל, טל"כ, טלפון, מים וביוב, וכן יסומן מיקום מתקני גז, אשפה, סולר/ נפט, ארונות חשמל ותקשורת, שעון מים, מקומות לתליית כביסה, מחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבע ודוגמת פרטים טיפוסיים. כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים וחזיתות הפונות לכביש ולשטח ציבור. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מירבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>		<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <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 ובאישור מנהלת הכנרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>		<p>6.6</p> <p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>		<p>6.7</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות ארכיטקטוניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>		<p>6.8</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>חידור מי נגר עיליים:</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מנעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית יהיה מיד עם אישורה.
--	----------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10