

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1117167

שינוי בהוראות בניה - כפר שמאי

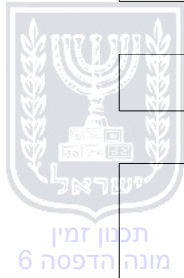
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005241872/310>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בניה, הסדרת קווי בניה למבנים קיימים כדי לאפשר הסדרת ורישוי מבנים חורגם מקווי בניה מאושרים לפי תב"ע - כפר שמאי

1. שינוי בקווי בניה.
2. קביעת הוראות לעניין הריסה.

- קיים היתר בניה במגרשים מספר 20200065



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה - כפר שמאי

מספר התכנית 209-1117167

1.2 שטח התכנית 3.530 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) (19), 62א (א) (4)

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

243139

קואורדינאטה Y

762838

## 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח 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

שכונה

צפון מזרח 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, 19, 23         |

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 |
|-------------|------------------|
| 5758 ג/     | 75               |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>12564 ג/</u>   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו. | 5137               | 746                     |     | 10/12/2002 |
| <u>19749 ג/</u>   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19749. הוראות תכנית ג/ 19749 תחולנה על תכנית זו. | 6839               | 6841                    |     | 17/07/2014 |
| <u>21904 ג/</u>   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו. | 7640               | 2258                    |     | 13/12/2017 |
| <u>5758 ג/</u>    | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5758 בתחומה של תכנית זו.                      | 4041               | 4676                    |     | 13/09/1992 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך   | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | ממדוח בדארנה |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | ממדוח בדארנה |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 27/10/2022  | ממדוח בדארנה | 13: 34 27/10/2022 | מצב מאושר      | לא                  |

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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 |
|-------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
|             | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי (1) |            | כפר שמאי | כפר שמאי |      |     | 04-6989050 | 04-6989050 |       |

## הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית, כתובת: ד.ג. מרום הגליל.

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|------------|----------|----------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | יוסי יפרח |            |          | כפר שמאי | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: כפר שמאי.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|-----------|--------------|------------|----------|-----------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| מהנדס אזרחי | עורך ראשי | ממדוח בדארנה | 105858     |          | עראבה     | (1)  |     | 04-8397557 | 04-8397557 | bdmamdouh@yahoo.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | רביע רבאח    | 1153       |          | כסרא-סמיע | (2)  |     |            |            |                     |

(1) כתובת: עראבה.

(2) כתובת: כסרא-סמיע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בהוראות בניה, הסדרת בניה קיימת בנחלה 75 בכפר שמאי

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

2. מתן הוראות להריסת מבנים בהתאם לסעיף 62 א (א) (19).

3. הגדרת קווי בניין בשטח החקלאי בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

4. הטמעת שטחי שירות.



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

| יעוד        | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד        | תאי שטח כפופים |
|-------------|---------|--------------|-------------|----------------|
| מגורים א'   | 75A     | להריסה       | מגורים א'   | 75A            |
| קרקע חקלאית | 75B     | להריסה       | קרקע חקלאית | 75B            |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר   |       |        |             |           |
|-------------|-------|--------|-------------|-----------|
| יעוד        | מ"ר   | אחוזים | יעוד        | מ"ר מחושב |
| מגורים א'   | 1,810 | 51.28  | מגורים א'   | 1,841.72  |
| קרקע חקלאית | 1,720 | 48.73  | קרקע חקלאית | 1,743.27  |
| סה"כ        | 3,530 | 100    | סה"כ        | 3,584.99  |

| מצב מוצע    |           |              |             |          |
|-------------|-----------|--------------|-------------|----------|
| יעוד        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | יעוד        | מ"ר      |
| מגורים א'   | 1,841.72  | 51.37        | מגורים א'   | 1,841.72 |
| קרקע חקלאית | 1,743.27  | 48.63        | קרקע חקלאית | 1,743.27 |
| סה"כ        | 3,584.99  | 100          | סה"כ        | 3,584.99 |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מיועד למבנה מגורים בלבד, יותרו שימושים ע"פ תכנית ג/12564.

4.1.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

הוראות עבור שימושים מכוח תכנית ג/12564 יהיו בהתאם לתכנית ג/12564

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

שטח זה מיועד לבניית מבני משק חקלאיים, היתרי הבניה למבני המשק החקלאיים יהיה באישור משרד החקלאות עפ"י היתר של הועדה המקומית לתכנון ולבניה. יותרו שימושים ע"פ תכנית ג/21904.

4.2.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

הוראות עבור שימושים מותרים יהיו בהתאם לתכנית ג/21904

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר<br>קומות           | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח            | שימוש | יעוד                        |
|------------------|-------|----------------|------------|-------------------------|------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|-------|-----------------------------|
| קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                                                |           |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |                    | גודל מגרש<br>מזערי |       |                             |
|                  |       |                |            |                         |                                                |           |                         |                             | עיקרי                    | שרות               |                    |       |                             |
| 5 (3)            | 4     | 2              | 4 (3)      | 2                       | 7.5 (2)                                        | 2         | 30                      | 42                          | 12 (1)                   | 30                 | 1200               | 75A   | מגורים א'                   |
| 4 (4)            | 4     | 4              | 2          | 2                       |                                                |           | 40                      | 40                          |                          | 40                 | 1200               | 75B   | מגורים א'<br>קרקע<br>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

הוראות טבלה 5:

- מתן אפשרות להקים יחידות לאירוח כפרי בשטח בנוי של עד 200 מ"ר במגרשי מגורים ומבני משק.
- בנוסף לאמור בטבלה זו, עבור קרקע חקלאית יותרו שימושים והוראות בהתאם לאמור בתכנית ג/21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מדובר בתוספת לפי תקנה 13 לתקנות חישוב אחוזי בניה, תאריך ההחלטה 19/09/2022.
- (2) כולל קומת עמודים.
- (3) או לפי המסומן בתשריט.
- (4) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי להוצאת היתר להקמת יחידות לאירוח כפרי אשר לא עומדות בתנאיה של תכנית זו, יהיה הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

- החומרים אשר ישמשו לבנית היחידות וחומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.

- יתאפשר שילוב של אבן בחזיתות של יחידות האירוח.

- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

- הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.

- המתקנית הטכניים כגון צנרת ומערכת מיזוג אוויר, יהיו מוסתרים לפי פרט אדריכלי שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית.

- בבניה של יותר מיחידת אירוח אחת בצמוד, יש לתת ביטוי אדריכלי בחזיתות לכל יחידה.

- עיצוב מבני יחידות האירוח ישתלב בסביבה הבנויה הקיימת, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה 2016 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 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 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 משולב במבני המגורים .

ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.4 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p> |     |
| ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6.5 |
| <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>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>אשפה :</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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |

6.6

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

ייתכן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.7

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא ייתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.8

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

**חומרי חפירה ומילוי**

היתר בניה ייתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

6.10

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

היתר בניה ייתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11

**מיגון אקוסטי**

לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים. מבני יחידות האירוח, בריכות השחייה, המבנים שישמשו לפעילויות תעסקיות בהתאם לנקבע בסעיף 4.1 וכן מערכות אנרגיה התומכות בפעילות זו, ימוקמו באופן שיצמצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידור הן ע"י אמצעים פסיים או ע"י מיגון אקוסטי. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהינה רשאית לצמצם - עפ"י שיקול דעתן המקצועי - את קמות היחידות לאירוח המרבית למגרש ו/או להגדיל קווי בנין, במידה וכתוצאה מן הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרו מטרדים למגרשים שכנים, ו/או ליחידות האירוח. במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש, על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולטפל בהקדם במטרדי הרעש ומניעתם.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הנו מיידי מיום אישורה