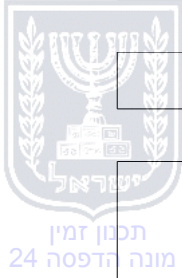


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1059864

ג/27763 - הגדלת נחלה ופיצול מגרש מגורים בנחלה 12, מצפה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 206-1059864

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 18/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005207270/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה בתחומי נחלה מספר 12 במושב מצפה. שטח הנחלה 4.23 דונם (שטח המגורים בנחלה 1.42 ד' ושטח החקלאי 2.81 ד'). מגיש התכנית הינו בעל הזכויות במקרקעין, שמעון הרוש ; בחוזה החכירה מול רשות מקרקעי ישראל, הנחלה מוגדרת כנחלה בודדת והושלם הליך ההיוון ביום 14.6.21. הישוב מצפה הינו ישוב כפרי שאינו כלול בלוח 2. מכסת יח"ד בישוב נקבע עפ"י סעיף 8.1.4 בתמ"א 1/35 ע"ס 258 יח"ד. מטרת התכנית הינה הגדלת שטח המגורים בנחלה (מגורים בישוב כפרי) ל-2.1 דונם ופיצול מגרש מגורים א' בשטח 400 מ"ר. זכויות הבניה בנחלה הוגדרו ע"י תכנית מספר ג/3126 שאושרה בשנת 1982 באזור מגורים ב' בחזית משקי עזר : 25% בקומה או 15% בשתי קומות (30%) עבור 2 יח"ד, 40 מ"ר שטחי שרות עבור כל יחידת דיור. סה"כ 506 מ"ר (426 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות), קווי הבנין נקבעו : קדמי 5 מטרים, צידי 3 מטרים ואחורי 6 מטרים. התכנית מגדירה כי גודל חלקת המגורים תהיה לפחות דונם אחד. באזור משקי עזר (השטח החקלאי של הנחלה) הוגדרו גודל מגרש מינימלי של 3000 מ"ר וקווי בנין. זכויות בניה, מספר הקומות וגובה המבנים לא נקבעו בתכנית, אלא התכנית קובעת כי יקבעו בתכנית בינוי שתאושר. כמו כן חלה בשטח התכנית ג/גת/מק/2/3126 אשר אושרה בשנת 2014 ומטרתה שינוי גאומטרי של שטח המגורים בנחלה. תכנית זו הגדירה את ייעודי הקרקע בנחלה כמגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית ומפנה לזכויות שנקבעו בתכנית ג/3126. בנוסף, חלה בתחום התכנית מספר ג/10988 - תכנית נושאת ליחידות אירוח בשטחי המועצה שהוסיפה 160 מ"ר עבור 4 יח"א. סך זכויות הבניה המאושרות בנחלה = 666 מ"ר : 426 מ"ר שטח עיקרי + 80 מ"ר שטחי שרות עבור 2 יח"ד. 160 מ"ר עבור יח"א.

התכנית המוצעת מבקשת :
 1. להגדיל את שטחי המגורים בנחלה ל- 2.5 ד' באמצעות הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.1 ד' ומגרש מגורים א' בשטח 400 מ"ר על חשבון השטח החקלאי בנחלה.
 2. הוספת יחידת הורים בשטח הנחלה.
 3. הוספת זכויות בניה עבור יחידה קטנה זו (55 מ"ר).

סך זכויות הבניה המוצעות בתכנית הינו 561 מ"ר למגורים + 160 מ"ר ליח"א. בתא שטח 12 (הנחלה) 341 מ"ר סה"כ עבור 1.5 יח"ד (286 מ"ר עבור יח"ד + 55 מ"ר ליח' קטנה) + 160 מ"ר עבור 4 יח"א. בתא שטח 121 (מגורים א') 220 מ"ר עבור יחידת דיור אחת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27763 - הגדלת נחלה ופיצול מגרש מגורים בנחלה 12, מצפה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

206-1059864

מספר התכנית

4.230 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

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 הגליל התחתון

247980 קואורדינאטה X

744090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 12 במצפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: מצפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15086	מוסדר	חלק		30

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
גת/ מק/ 3126 / 2	501,101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 35 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/ 2 / 9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>גת/ מק/ 3126 / 2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גת/מק/ 3126 / 2 בתחומה של תכנית זו.	6829	6510		02/07/2014
<u>ג/ 3126</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3126 בתחומה של תכנית זו.	2776	243		07/01/1982
<u>ג/ 10988</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	4967	1862		01/03/2001
<u>ג/ 21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך לפי סעיף 8.1.4 לתמ"א 35	15: 43 30/08/2023	גינין בליש	02/04/2023	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	08: 33 27/04/2023	גינין בליש	07/03/2022	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



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	שמעון הרוש			מצפה	מצפה		04-9988453		shimon505@bezeqint.net

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
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד. ב תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
	מודד	מוואפק ותד	1362	ר.ג.מ. גיאודזיה והנדסה בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co .il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.נ. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 ל- 2.5 ד' ופיצול מגרש מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים א'.
2. תוספת זכויות בניה.
3. תוספת יח' הורים קטנה בנחלה(תא שטח 12).
4. הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121
מגורים בישוב כפרי	12
קרקע חקלאית	120

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	12
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	12
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,420	33.57
קרקע חקלאית	2,810	66.43
סה"כ	4,230	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400.02	9.45
מגורים בישוב כפרי	2,100.07	49.64
קרקע חקלאית	1,730.84	40.91
סה"כ	4,230.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים: א. מגורים ב. יח"א ג. מבנה חניה או סככת חניה ד. בריכת שחיה פרטית. ה. מבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. יחידת הורים קטנה תהיה בצמוד למבני המגורים של בעל הנחלה. 2. תנאי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ב	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצעת ההיתר.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים: א. מגורים. ב. מחסן. ג. משרד. ד. מבנה חניה או סככת חניה. ה. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. המשרד יהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטח המשרד יהיה על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.
ב	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצעת ההיתר.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % 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	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	0	3 (3)	2	341			40	301 (1)	1000	12	מגורים בישוב כפרי	
				2	160				160	1000	12	מגורים בישוב כפרי	
(6)	3	3	3	2	220			40	180 (5)	390	121	מגורים א'	
(8) 5	0	3	3 (3)	(7)	(7)			(7)	(7)	1700	120	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכן 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה.

(2) ובנוסף, יחידת דיור קטנה כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(3) קו בניין בין שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי הינו 0.

(4) יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(5) מתוכם יותרו 40 מ"ר למשרד.

(6) לפי תשריט.

(7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה (למעט גודל מגרש מינימלי שנקבע בה) בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה - סככה, מתקני מרעה.

(8) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו על פי תשריט מצב מוצע ובקונטור מבנים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.

6.2 ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. בתחום התכנית ישמרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהליך הרישוי בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות חנייה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.6 הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.