

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1137033

שינוי בהוראות וזכויות בנייה נחלה 168 ספסופה



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/SV4/1/2005254884/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום נחלה מס' 168 במושב ספסופה.
התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית וביוזמת יעקב סננס, בר הרשות.
שטח התכנית / נחלה כ-3.3 ד' (מתוכם כ-1.05 ד' שטח המגורים בנחלה).

כיום בתחום הנחלה:

- 2 יח"ד: אחת בגודל של כ-253 מ"ר הכוללת יח"א בגודל של 55 מ"ר ויח"ד שניה בגודל של 64 מ"ר, בריכת שחיה, פינות ישיבה מקורות ופרגולות.
התכניות החלות בשטח הן:
- א. ג/8022 קבעה את הנחלה ביעוד מגורים ומבני משק. זכויות הבניה עפ"י תכנית זו למגורים הינן 20% שטחים עיקריים ו-10%, תכסית 25% ב-2 קומות בגובה 8 מטר עבור 2 יח"ד. זכויות הבניה בשטח מבני המשק הוגדרו 50% סה"כ בקומה אחת, גובה 7 מטרים.
- קווי בניין נקבעו 6 מטרים קדמי ו-4 מטרים ליתר קווי הבניין.
- ב. ג/12564 תכנית נושאת ליחידות אירוח הוסיפה לזכויות בניה המאושרות למגורים 200 מ"ר עבור 6 יח"א. כמו כן תכנית זו מאפשרת המרת 50 מ"ר מזכויות הבניה המאושרות למגורים עבור שימושים עסקיים.
- ג. ג/20088 תכנית להסדרת לולי הטלה - לא סימנה בתחום הנחלה מבנים להריסה.

מטרתה העיקרית של תכנית זו:

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4):
 - א. הסדרת קווי בניין עפ"י הבניה הקיימת בנחלה
 - ב. ביטול המגבלה של מרחק בין מבנים בשטח החקלאי.
2. הגדלת תכסית מ-25% ל-30% עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(9).
3. ביטול גודל מקסימלי של יחידות אירוח ע"פ תכנית ג/12564 והפניה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(5).
4. הגדלת גובה מבנים ביעוד מגורים בישוב כפרי מ-8 מ' ל-8.5 מ' עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(4).
5. הקטנת גודל מגרש מינימלי בשטח החקלאי בנחלה עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(7).
6. מתן הוראות להריסה עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בנייה נחלה 168 ספסופה

מספר התכנית 209-1137033

1.2 שטח התכנית 3.290 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 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (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

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
241100	קואורדינאטה X
767825	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 168 מושב ספסופה בחלק הדרומי של בישוב .

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 רח' ברקת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14457	מוסדר	חלק		10, 12

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/	168

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
30/03/1995		2660	4293	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8202 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/8202</u>
10/12/2002		746	5137	משנה בנושאים הכלולים וכפופה ביתר ההוראות.	שינוי	<u>ג/12564</u>
13/12/2017		2258	7640	משנה בנושאים הכלולים וכפופה ביתר ההוראות.	שינוי	<u>ג/21904</u>
20/03/2008		2455	5787	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16295. הוראות תכנית ג/16295 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/16295</u>
07/09/2015		8653	7111	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20088. הוראות תכנית ג/20088 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/20088</u>

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית ג/12564, למעט גודל יח"א שייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
כפיפות לתכנית ג/21904, למעט קווי בניין עבור מבנים חקלאיים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינן בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינן בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 18 29/02/2024	גינן בליש	29/02/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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			אגש"ח מושב ספסופה	ספסופה	כפר חושן	1			office@tele chfesh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובה סננס			ספסופה	(1)				
פרטי	יעקב סננס			ספסופה	(1)				

(1) כתובת: רח' ברקת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינין בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999		office@aradp lan.co.il
	מודד	רביע רבאח	1153		.	(2)				rabee3.rabah @gmail.com

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.

(2) כתובת: כפר סמיע ת.ז. 6505.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מטרת התכנית הינה הסדרת הבניה הקיימת בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין:

א. הסדרת הבניה הקיימת בנחלה.

ב. ביטול מרחק בין מבנים בשטח החקלאי.

2. הגדלת תכסית.

3. ביטול גודל מקסימלי של יחידות אירוח.

4. הגדלת גובה מבנים ביעוד מגורים בישוב כפרי.

5. הקטנת גודל מגרש מינימלי בשטח החקלאי בנחלה.

6. מתן הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	168
קרקע חקלאית	1680

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	168
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1680



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,052.96	34.76
שטח למבני משק	1,976.23	65.24
סה"כ	3,029.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,052.96	34.76
קרקע חקלאית	1,976.23	65.24
סה"כ	3,029.18	100



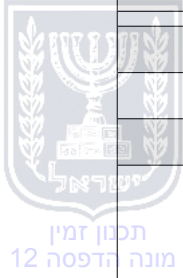
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית בית מגורים ומחסן משקי וכל שימוש עפ"י תכנית ג/12564.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	יחי אירוח, בריכת שחיה ושימוש עסקי יותרו עפ"י הוראות תכנית ג/12564
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני משק פרטיים שהם לול, דיר, רפת ומחסנים כמו-כן יחולו הוראות תכנית ג/21904.
4.2.2	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 (% מתא שטח)				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	1053	168	מגורים	מגורים בישוב כפרי
6	0	(4) 3	(4) 3	2	30	(2) 10	(1) 20			1053	168	מגורים	מגורים בישוב כפרי
6	0	(4) 3	(4) 3	2	200 מ"ר				200 מ"ר	1053	168	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	0	3	0	1	50		50		50	1976	1680	מבני משק	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:

- גודלן של יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ניתן לאפשר חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ומחסן בקו בנין אחורי וצידי 0.
- בקרקע חקלאית- התכנית קובעת הוראות עבור השימושים לול, דיר, רפת, ומחסנים. עבור שימושים חקלאים אחרים יחולו הוראות תכנית ג/21904, למעט קווי בנין של מבנים חקלאים קיימים אשר יקבעו בטבלה.
- מרחק בין מבנים בשטח החקלאי בנחלה יהיה 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכן ניתן להמיר 50 מ"ר לשימושים עסקיים ע"פ תכנית ג/12564.
- יותר מחסן משקי עד 30 מ"ר.
- לגג משופע או 7.5 לגג שטוח.
- או לפי בניה קיימת.
- מ"ר.
- יח"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.

6.2 ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3 פיתוח ונוף

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- א. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו לרבות פיתוח שביל כניסה וחניה.
- ב. חניה במגרשים באזור המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית גם בקו גבול 0 עם השכן ובתנאי שיובטח ניקוז גג החניה בתחום המגרש ובהסכמת שכן גובל.
- ג. לבקשה להיתר יש לצרף תכנית מודד מוסמך למצב הקיים.
- ד. באזור המגורים יינתן מחסן משקי עד 30 מ"ר.
- ה. לבקשה להיתר יש לצרף תכנית פיתוח החצר שתכלול מתקן אשפה, גז, חניה, פילר וניקוז החצר.
- ו. הקמת יח"א כפפות להוראות תכנית ג/12564, למעט גודל מכסימלי של יח"א.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי