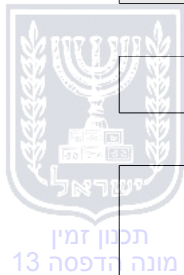


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1209881

הסדרת נחלה 52 - 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/SV4/1/2005301340/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום נחלה מס' 52 במושב ספסופה.
התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית וביוזמת איציק ויוכבד חיון, ברי הרשות.
שטח התכנית / נחלה כ-7.2 ד' (מתוכם 1.4 ד' שטח המגורים בנחלה).

כיום בתחום הנחלה:

בשטח המגורים 2 יחידות דיור ומבנה לשימוש עסקי (קוסמטיקה) בגודל של כ-45 מ"ר.
בשטח החקלאי 3 מחסנים בגודל של כ-85 מ"ר ו-2 סככות חקלאיות לא פעילות.

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 קווי בניין קדמי 6 מטרים, יתר קווי הבניין 4 מטרים.

זכויות הבניה בשטח מבני המשק הוגדרו 50% סה"כ בקומה אחת 7 מטרים.

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. התכנית סימנה מבנה לול בתחום השטח החקלאי בנחלה להריסה, אך לפי סעיף 6.14 סעיף קטן 5 התכנית מאפשרת הותרת מבני לולי הטלה על כנם בתנאי שהם ראויים לשימוש, גג המבנה אינו בנוי אסבסט ובכפוף להגשת היתר בניה.

כמו כן התכנית קבעה כי לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים למעט מקרים חריגים.

תכנית זו בסמכות מקומית ומטרתה:

1. הצרחת שטחים לצורך הסדרת מבנים קיימים עפ"י סעיף 62א(א)(1)
2. הקטנת קו בניין קדמי וצידי והגדרת קו בניין 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי בנחלה עפ"י סעיף 62א(א)(4)
3. הגדלת תכסית מ-25% ל-30% עפ"י סעיף 62א(א)(5)
4. שינוי הוראות בניה - הגדלת גובה מ-8 מטר ל-8.5 מטר עפ"י סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת נחלה 52 - ספסופה	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
209-1209881	מספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
7.210 דונם	שטח התכנית	
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

241431 קואורדינאטה X

768782 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 52 במושב ספסופה בחלק הצפוני של הישוב

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' יהלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14456	מוסדר	חלק		9-10

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/	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
ג/ 8202	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8202 בתחומה של תכנית זו.	4293	2660		30/03/1995
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/12564 תחולנה על תכנית זו.	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
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית ג/12564 למעט גודל יח"א שיקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, מבלי לשנות את סך שטחי הבניה לצימרים. החלוקה הפנימית בלבד משתנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 22 27/04/2023	גינין בליש	27/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איציק חיון			ספסופה	(1)		050-7718880		tzachhayon@gmail. com
פרטי	יוכבד חיון			ספסופה	(1)		050-7718880		tzachhayon@gmail. com

(1) כתובת: רח' יהלום.

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	עארף אניס אברהים	1228	משרד מדידות עארף אברהים	כסרא- סמיע	כפר סמיע		04-9572294		arefeb@inter. net.il

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 נחלה מס' 52, ספסופה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים
2. הקטנת קו בניין קדמי וצידי והגדרת קו בניין 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי בנחלה
3. הגדלת תכסית
4. שינוי הוראות בניה - הגדלת גובה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	52	
קרקע חקלאית	520	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	520

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,427.07	19.80
שטח למבני משק	5,781.65	80.20
סה"כ	7,208.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,427.07	19.80
קרקע חקלאית	5,781.65	80.20
סה"כ	7,208.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. אזור זה נועד לבניית בית מגורים ומחסן משקי. ב. יח' אירוח, בריכת שחיה פרטית ושימוש עסקי יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ג/12564
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני משק פרטיים שהם דיר, רפת, לול בהתאם לתכנית ג/20088, מחסנים וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית ג/21904.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. היתר בניה למבנה המסומן להריסה יהיה בכפוף להוראות תכנית ג/20088. 2. לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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				
					מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה								
											מספר יח"ד	מספר יח"ד		
קדמי	0	3 (2)	3 (2)	2	8.5	2	30	30	10	20 (1)	1427	52	מגורים	מגורים בישוב כפרי
אחורי	0	3 (2)	3 (2)	3	3	3	3	3		3	1427	52	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	4	4		4	4		4	5781	520	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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכנן ניתן להמיר 50 מ"ר לשימושים עסקיים ע"פ תכנית ג/12564.
- למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו. מבנים חדשים יעמדו בקווי בנין המפורטים בטבלה לעיל.
- בהתאם לתכנית ג/12564 - תכנית נושאת ליח"א.
- בהתאם להוראות תכנית מס' ג/21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149 לחוק. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות ה הדפסה 13 תכנון זמין מונה הדפסה 13 להיתר מכוח תכנית זו לבאים : בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

ביוב-
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י
משרד הבריאות. כל השפכים של ספסופה מוזרמים דרך מערכת הביוב למט"ש דלתון.
ניקוז-
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז
האזורית.
מים-
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד
הבריאות.
אשפה-
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית
אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.2**ניהול מי נגר**

א. ככל הניתן, הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי
הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימת העיליות.
ב. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן, ויחופה, ככל הנדרש בחומר
חדיר למים, כגון אדמה / חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר.

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

מיידי

