

## הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0890277

שינוי בהוראות וזכויות בנייה מגרש 103 - שפר

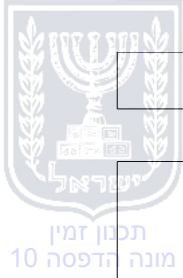
צפון

מחוז

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

התכנית מסדירה את המצב הקיים, לאחר הגשת בקשה להיתר בניה והבקשה נדחתה.

- הוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17,

- סה"כ שטח המבנה הקיים 168.75 מ"ר, שטח ללגטימציה 130.0 מ"ר. (מותר ע"פ תכנית מאושרת ג/9619 - 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות)

- שינוי קווי בניין להסדרת המבנה הקיים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4 (גג רעפים)

קו בניין קדמי יהיה 5 מ', במחסן הקיים יהיה קו 2.8 מ'.

קו בניין צידי שמאלי יהיה 3.0 מ' בצד המבנה ו 0 מ' במחסן הקיים (כמופיע בתשריט).

קו בניין צידי ימני יהיה 3.0 מ' בצד המבנה ו 0 מ' במחסן הקיים (כמופיע בתשריט).

קו בניין אחורי יהיה 0.0 מ' במקום 3.0 מ'. (כמפוע בתשריט-גג רעפים).

- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"פ סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 5, התכנית מאפשרת 3 מבנים במגרש (מבנה מגורים + 2 מחסנים)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	שינוי בהוראות וזכויות בנייה מגרש 103 - שפר
------------	-------------------------------	------------------	--

<b>מספר התכנית</b>	209-0890277
--------------------	-------------

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	0.509 דונם
------------	-------------------	------------

<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

241333

קואורדינאטה Y

760745

**1.5.2 תיאור מקום**

דרומית לרחוב האלון - שפר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: שפר

נפה

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

דרומית לרחוב האלון - שפר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15668	מוסדר	חלק		47, 103

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
9619 ג	103

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 8671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8671 ממשיכות לחול.	4457	505	17/11/1996
ג/ 9619	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9619 ממשיכות לחול.	4744	2928	26/04/1999



**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				מרי חדאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרי חדאד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	06/08/2020	מרי חדאד	12: 25 17/08/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/08/2020	מרי חדאד	13: 40 13/11/2020	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



## 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	אברהם ניימרק			שפר	(1)				raminyamark@gmail.com
	פרטי	גלית ניימרק			שפר	(1)				raminyamark@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפר.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרי חדאד	106899		גוש חלב	(1)				mary@h-m-eng.com

(1) כתובת: גוש חלב.

## 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 הוראות וזכויות הבניה לצורך הסדרת בינוי קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי בקווי בניין .

2- הגדלת אחוזי בנייה.

3- שינוי מספר המבנים במגרש מ 2 ל-3

4- התכנית משנה הוראות אדריכליות מתכנית 8671 (סה"כ הזכויות ליחידת האירוח נשאר לפי זכויות התכנית

-אך תכנון יחידות האירוח יעשה לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות)





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

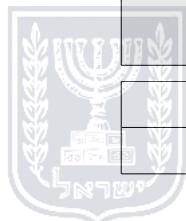
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	514	100
סה"כ	514	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	514.34	100
סה"כ	514.34	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת יחידות מגורים אחת ומבנה עזר אחד בכל מגרש . מבנה העזר יכול לכלול את השימושים הבאים , מחסן , מרחב מוגן , וחנית רכב מקורה . עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של המבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בעלי גבול צדדי משותף , תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי אחד -0- בתנאי שהניקוז לא יפונה למגרש השכן ולא יפתחו חלונות בקיר הפונה למגרש השכן , ובתנאי שהתכנון יהיה משותף .</p> <p>ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים : שטח יח"א יהיה בכפוף לתכנית ג/ 8671 (40 מ"ר), שטחן של יחידות האירוח יחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים , הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים</p> <p>התכנית משנה הוראות אדריכליות מתכנית 8691 (סה"כ הזכויות ליחידת האירוח נשאר לפי זכויות התכנית -אך תכנון יחידות האירוח יעשה לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות)</p> <p>פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות מגרש</p> <p>כל התכליות המפורטות לעיל יתוכננו ב 3 מבנים בסה"כ למגרש .</p> <p>-מחסנים : תותר הסדרת מחסנים קיימים עד לגבול המגרש , כפי שמופיע בתשריט , וכי ניקוז גג המבנה יהיה למגרש המבקש ולא למגרש שכן.</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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	2	(3) 7.5	(2) 2	(1) 80		514
(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	2	8.5	1	(1) 200	220	514
							80	50	103
							170		103

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

**הערה ברמת הטבלה:**

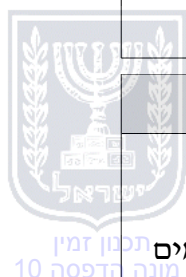
- כל הגגות יהיו מצופים ברעפים אדומים, לגבי גובהם של המבנים מעל המפלס ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים מהנקודה הנמוכה ביותר של מבנה, הגובה המצוין בטבלה הוא הגובה המקסימלי (מעל+מתחת לכניסה הקובעת).
- כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שהוא וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות.
- תותר הסדרת המחסנים הקיימים עד לגבול המגרש כפי שמופיע בתשריט.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) ערך מתייחס ליחידות אירוח.
- (3) לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) או ע"פ תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.1</b>
<p>א- לא יותקנו צינורות וגם לא אורבות לתנורי חימום על הקירות החיצוניים של בניינים.</p> <p>ב- ארונות החשמל והתקשורת ישולבו בעיצוב הגדרות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג- מיכלי האשפה ימוקמו בגבול המגרש בעמדה בנויה וסגורה, בפינוי אשפה ביתית, במידה והפינוי יהיה מנקודת פינוי איזורית, תהיה העמדה מוצנעת בחלקה ע"י קיר אבן בנוי.</p> <p>ד- במסגרת בקשות להיתר בניה יוצג פיתרון אחיד המוניע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפע חזותי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית, קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.</p> <p>ה- אין להתקין אנטנות בכל מגרש, כל השכונה תתחבר לאנטנה מרכזית.</p> <p>ו- מזגני האוויר ישולבו בעיצוב בחזיתות והגגות של המבנים לשביעות רצונו של המנדס הועדה המקומית, מקומן יצוין בבקשות להיתר בניה.</p> <p>ז- מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות ומיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.2</b>
<p>- הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- פיתוח המגרש: גדרות בין מגרשים ובין מגרשים ודרכים תהינה מצמחיה ו/או קירות מאבן מקומית ו/או מסלעות מאבן מקומית, גובה קירות האבן והמסלעות לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גובה יתר, הוא יפוצל למדרגים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל קוצני לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום.</p>	
<b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.3</b>
רישום ייעשה ע"פ חוק	
<b>6.4 חשמל</b>	<b>6.4</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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>	



חשמל	6.4
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי 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 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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</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>	
ניקוז	6.5
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום מגרש המגורים, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
ביוב	6.6
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב הקיים.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א.מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10