

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0565234

ג/23842 - קביעת זכויות והגבלות בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
צפת
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

החלקה נמצאת בצפת, שכונה דרומית, רחוב לוחמי הגטאות. הרחוב בו נמצאת החלקה חד סטרי. ברחוב ובסביבה הקרובה קיימים בנייני מגורים בבניה רוויה. בהמשך לרחוב, קיימים בניינים בני 8 קומות ומעבר לכביש ומעליו, בניינים בני ארבע קומות, בני 24 יחידות דיור ויותר.

החלקה שייכת ל-8 חלקות, בודדות באזור בניה רוויה, אשר בהם נבנו יחידות דיור בודדות או דו משפחתיים. עפי תכנית מתאר ג/552, כל האזור כולל שמונת החלקות הנ"ל, היה מיועד למגורים ב' כלומר בניה רוויה. תכנית מתאר ג/552 בוטלה ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה. היזם מבקש הריסת מבנה שלד קיים ובנית בניין חדש בן 7 קומות, שלוש קומות מתחת פני הדרך הצמודה וארבע קומות מעליה, כולל קומת הכניסה. סה"כ 13 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23842 - קביעת זכויות והגבלות בניה

216-0565234

מספר התכנית

1.107 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	צפת
קואורדינאטה X	247168
קואורדינאטה Y	762556

1.5.2 תיאור מקום

רח' לוחמי הגטאות 169, צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	לוחמי הגטאות	169	

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13194	מוסדר	חלק	6	

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

לא רלוונטי

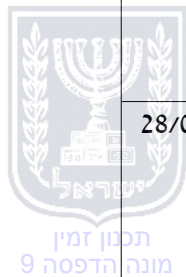
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 552
27/02/1992		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 01/08/24 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	01 /08 /24



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	07/10/2018	דרור ביידר	16/07/2018	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת סקר עצים	20/09/2018	דרור ביידר	14/08/2018	1		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - מפת מדידה	20/09/2018	דרור ביידר	14/08/2018			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10/07/2018	אלינה אלדר	09/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		21/05/2018	אלינה אלדר	21/05/2018	1	1: 250	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			ח.ל.ב. הארץ יזמות ובניה בע"מ	פורת	פורת (1)	13	052-5775557		meshek13@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.שרון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר		א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766	076-5101174	alina@adrich alim.com
הנדסאי נוף	יועץ נופי	דרור ביידר	6515159		מיצר	(1)	1	04-6217319		baiderd@gm ail.com
	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: מושב מיצר דרום רמת הגולן.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255.

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

קביעת זכויות והוראות בניה במגרש מגורים לצורך הקמת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת קווי בניין

הגדרת זכויות בניה

קביעת כמות יחידות דיוור

קביעת מספר קומות וגובה המבנה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	6	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	6
מבנה להריסה	מגורים ב'	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,107	100
סה"כ	1,107	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,107.4	100
סה"כ	1,107.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לצורך מגורים בבניה רוויה כולל מעבר לתשתיות וחניה.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א. 1. מפלס 0.00 יוגדר כקומת כניסה במפלס הרחוב הצמוד. 2. גובה המבנה מקסימלי יהיה 4 קומות מעל למפלס הרחוב ושלוש קומות מתחת למפלס הרחוב. 3. יתאפשרו מרפסות סוכה ליחידות הדיור.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	12	13	35	165	1827	221	554	277	775	1107	6	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4														



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

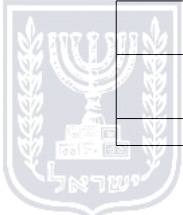
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
15	5	6	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה כללי של הבניין לא יעלה 25.5 מ' מפני קרקע טבעית.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (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.</p>
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <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 מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</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 התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

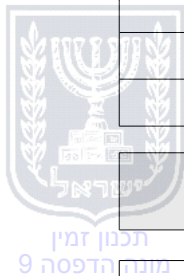
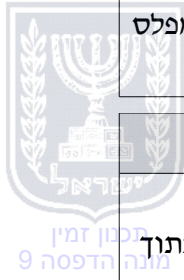


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית לחיבור המבנה למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת -- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פלאג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך בשלב הבקשות להיתר. ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ו. בשלב הבקשות להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת.</p>	
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 6. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>1. כתוצאה מטופוגרפיה קיימות והפרשי גובה במגרש, קירות תמך יהיו מדורגים בגובה של מקסימום 3 מ' על פי תקנות התכנון והבניה. 2. החלק העליון של המגרש הצמוד לרחוב לוחמי הגטאות יפולס במפלס הרחוב לצורך חניה עבור יחידות הדיור.</p>	



6.6	פיתוח סביבתי
<p>3. בחזית הבניין, בשטח המפולס במפלס הרחוב אשר מיועד לחניה, יבוצעו נטיעות עצים, לשמירת אופי הרחוב.</p> <p>4. הקרקע בקומה התחתונה תוצמד כגינות לדירות בקומה זו. בקומות הנוספות שמתחת למפלס הדרך יוצמדו גינות במידת האפשר.</p>	
6.7	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.8	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בקשת היתר בניה שתוגש לוועדה מקומית אשר יכללו תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.</p>	
6.10	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.11	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנה המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	אישור ע"י הוועדה המקומית
2	היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים