

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0656165

שינוי זכויות בניה בחלקה 127 נוף כנרת - צפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 127 נמצאת באזור מגורים-וילות בשכונה מערבית נוף כנרת, בין שתי חלקות 126 ו-128, צמודה לכביש ראשי דרומה וחלקה 123 צפונה. קיים יחידת דיור וברכת שחיה במפלס גבוה 3 מ' מהכביש הראשי. מטרת התכנית הוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים, שינוי קווי בנין והתאמתם עפ"י בניה קיימת ומוצעת; שינוי גובה מבנה מקסימלי מותר, ושינוי תכנית קרקע. התכנית מוסיפה יח"ד נגישה בחזית קדמית שלא מנוצלת ובמפלס הכביש הראשי כולל הבטחת חניה לשתי יחידות, התוספת לא תשנה מהצורה האדריכלית של כל המתחם, רק מורידה קיר ענקי שתומך מרפסת יח"ד עליונה, ובונים יחידה חדשה שגג שלה מהווה מרפסת ליחידה הקיימת.



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 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי זכויות בניה בחלקה 127 נוף כנרת - צפת

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

216-0656165

מספר התכנית

0.769 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	249611
קואורדינאטה Y	761411

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית נוף כנרת- רחוב נוף הגליל 55.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף כנרת - רח' נוף הגליל 55

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	127	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
26/04/1985	2114	3190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4285 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4285



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי מחייב במספר קומות, קווי בנין ומפלסי 0.00	15/12/2018	בהא טרביה	15/12/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/11/2018	בהא טרביה	10/11/2018	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	אילנה סימה לוי			צפת	(1)	55	04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן לוי			צפת	(1)		04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אילנה סימה לוי			צפת	(1)	55	04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמס	(1)	1	04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	722	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(1)	1	04-6959844	04-6959844	Rateb@sabag eng.co.il

(1) כתובת : 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובניה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית צפת

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**

תוספת זכויות בניה ותוספת יחידת דיור מתחת לכניסה הקובעת בחלקה 127.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב והתאמתו לבניה קיימת ועתידית.
2. שינוי תכנית קרקע (הוראות בדבר בינוי) עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
3. שינוי גובה מקסימלי מותר עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב והתאמתו למבנים קיימים בשטח.
4. שינוי מסי יחידות דיור מ 1 ל- 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.
5. קביעת גודל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)7.
6. הקלה בהעמדת ברכת שחיה מחוץ לקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים - וילות	769	100
סה"כ	769	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	768.62	100
סה"כ	768.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
השימוש למגורים וברכת שחיה פרטית בחזית אחורית של יח"ד קיימת .	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת 2 יח"ד , דירה קיימת מעל למפלס כניסה ודירה מתחת למפלס הכניסה (מפלס כביש ראשי). פיתוח קיים כולל ברכת שחיה פרגולות טרסות משטחים ירוקים ואחסנה לשימוש ביתי. תכנית עתידית תהיה במרחק 3 מ' מגבול כביש ראשי. קירות תמך לא יעלו על 3 מ' בכול מסמכי התכנית.	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	1	(1) 7	2	60	70	70	0	15	10	45	769	1	מגורים



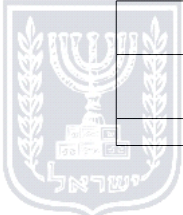
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים
		1

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מקסימלי מתחת לכניסה הקובעת יהיה 3.5 מ', סה"כ גובה כללי כולל כל הקומות וגג רעפים 10.5 מ'..
 (2) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



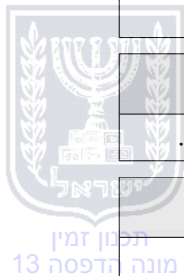
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בניה מוצעת מתחת לכניסה הקובעת, תהיה מבניה קונבנציונלית כולל פתרונות של ניקוז מים ביוב וכולי.</p> <p>הבניה תהיה בחזית קדמית של המגרש שתתן מענה לפיתוח ותשתיות קיימות מסביב למגרש. תובטח בניה מחומרים מתחברים עם הסביבה כולל חיפויים שיוסיפו עיצוב אדריכלי פשוט ומקומי, קירות תומכים לא יעלו על 3 מ', חומרי פיתוח של מעברים שבילים גדרות וחצרות ישתלבו עם העיצוב האדריכלי של המבנים.</p> <p>תובטח מקומות למתקני אשפה ומרוכזים ללא הפרעה לאזור חניה וכניסות רכבים.</p> <p>לשמור על העמדת מבנים שתתאים שיפוע ומפלס כביש קיים, ללא חפירה באדמה והשפעה על יציבות גדרות ומבנים של חלקות צמודים.</p>	<p>6.1</p>																			
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>																			
<p>6.3 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="159 1344 1276 1926"> <tr> <td>מ' 3.0</td> <td>מ' 2.0</td> <td>מ' 5.0</td> <td>מ' 2.0</td> <td>מ' 20.0</td> <td>מ' 35.0</td> <td>מ' 0.5</td> <td>מ' 3</td> <td>מ' 1</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה תק</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>ארון רשת</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	מ' 3.0	מ' 2.0	מ' 5.0	מ' 2.0	מ' 20.0	מ' 35.0	מ' 0.5	מ' 3	מ' 1	קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף	קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי	כבלי חשמל מתח גבוה תק	כבלי חשמל מתח עליון	ארון רשת	<p>6.3</p>
מ' 3.0	מ' 2.0	מ' 5.0	מ' 2.0	מ' 20.0	מ' 35.0	מ' 0.5	מ' 3	מ' 1												
קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף	קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי	כבלי חשמל מתח גבוה תק	כבלי חשמל מתח עליון	ארון רשת											



<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>התייחסות פלג הגליל מתאריך 13.11.18 :</p>	
<p>מי שתייה :</p>	
<p>לתאגיד פלג הגליל קיימת תשתית מים זמינה באזור המקרקעין.</p>	
<p>פתרון קצה/שפכים :</p>	
<p>לתאגיד פלג הגליל קיימת תשתית ביוב ציבורית זמינה בתחום הכביש, חובת המתכנן לתאם</p>	
<p>גבהי הבניה המוצעת/שינוי לפי תשתית ציבורית קיימת.</p>	
<p>עפ"י החוק ובהתאם לכתב, "תיקון כל פגיעה בתשתיות כאמור ו/או העתקת תשתיות מים/ביוב</p>	
<p>קיימות אל מחוץ למקרקעין בו מבוקש לבנות, תהיה על חשבוננו של המבקש".</p>	
<p>סיכום :</p>	
<p>תאגיד פלג הגליל אינו מתנגד לאישור תכנית המפורטת בתנאים הבאים :</p>	
<p>1- במידה ובמהלך בדיקת התכנית הסניטרית שתוגש במהלך בקשה להיתר בניה יידרש להעתיק</p>	
<p>קו מים ו/או ביוב מחוץ לגבולות החלקה יישא בעל הקרקע בכל העלויות כפי שיועברו לו</p>	
<p>מהתאגיד.</p>	
<p>2- הבנייה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקו ובשוחות ציבוריות.</p>	
<p>3- לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם</p>	
<p>התאגיד.</p>	
<p>4- לתאגיד פלג הגליל לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות ובקו בתחום</p>	
<p>התכנית המאושרת בעקבות עבודות הבנייה, כל פגיעה ונזק יתוקנו וישולמו ע"י המבקש לשביעת</p>	
<p>רצון נציג פלג הגליל.</p>	
<p>- אישור הנ"ל היינו אישור תכנית מפורטת, ואינו מהווה אישור תשלום דמי הקמה ולא אישור</p>	
<p>תכנית סניטרית.</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>- תנאי למתן היתר בניה תכנון קירות תמך ע"פ חוק התכנון ובניה.</p>	
<p>- תנאי למתן היתר בניה קביעת מפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי.</p>	
<p>- אין באחריות העירייה לביצוע הריסות ולא יינתן היתר בניה עד הריסת מבנים חורגים .</p>	
<p>- מועד ביצוע הריסה למבנים לא חוקיים יהיה עד שנה מיום אישור התכנית.</p>	
<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.6</p>
<p>בכפוף לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



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

7.2 מימוש התכנית

20 שנים מתאריך אישור תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13