

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0656835

שינוי זכויות בניה בחלקה 132 נוף כנרת - צפת

צפון

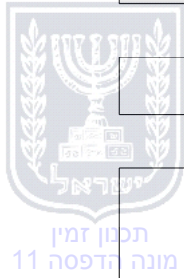
מחוז

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 132 נמצאת באזור מגורים-וילות בשכונה מערבית נוף כנרת, בין שתי חלקות 131 ו-133, צמודה לכביש מס' 13 מצד מזרח דרומי, וצמודה לחלקה 156 של מבני ציבור בצד צפון מערבי. המגרש ריק ללא עצים בוגרים וראוי לבניה.

מדיניות הוועדה בנוף כנרת מתאריך 16.08.2015, מאשרת בשטח מגרש 3 יחידות דיור, התכנית מבקשת תוספת יחידות דיור עם שמירה על תכנון מבחינת הנראות של 3 יח"ד לארבע יחידות בצורת בינוי מיוחדת.

מטרת התכנית הגדלת מס' יחידות דיור בחלקה 132, השינוי מיח"ד אחת ל-4 יח"ד עם שמירה על מרחק בין מבנים, והקצאת שטח חניה משותף לארבע יחידות והבטחת חצרי משק תשתיות ופרטיות לכל יח"ד מתוכננת.

התכנית משנה גודל מגרש, ומשנה זכויות של קווי בנין, תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. -הגדלת מס' יחידות מיחידה אחת ל-4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) 8 בחוק תכנון ובניה.

-שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) 4 בחוק התו"ב והתאמתם לצורת חלוקה מוצעת ומרחקים מינימליים בין דירות..

-שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א(א) 5 בחוק התכנון ובניה. -שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62א(א) 7 בחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי זכויות בניה בחלקה 132 נוף כנרת - צפת

מספר התכנית 216-0656835

1.2 שטח התכנית 1.352 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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	249500
קואורדינאטה Y	761340

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית נוף כנרת - רח' נוף הגליל.

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			

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	132	

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 11



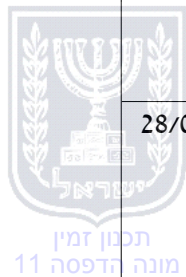
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 חלק מהוראות ג/4285, והשאר ממשיך לחול.	שינוי	ג/ 4285



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				בהא טרביה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בהא טרביה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	15/12/2018	בהא טרביה	15/12/2018	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: 4 יח"ד אך נראות התכנון של 3 יח"ד, במספר קומות, גובה מבנה, קוי בנין ומפלס 0.00.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/11/2018	בהא טרביה	14/11/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אילן לוי			צפת	(1)	55	04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com
	פרטי			אד-מרי השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com
	פרטי			עידן-גל השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55 צפת.

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
פרטי			אד-מרי השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com
פרטי			עידן-גל השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55 צפת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ilanlevi696@gmail.com	04-6802286	04-6802286			צפת			אילן לוי		בעלים
ilanlevi696@gmail.com					צפת	אד-מרי השקעות בע"מ				בעלים
ilanlevi696@gmail.com					צפת	עידן-גל השקעות בע"מ				בעלים

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55 צפת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Tarabiabhaa@gmail.com	04-6931663	04-6931663	1	(1)	מגידל שמס		00118954	בהא טרביה	עורך ראשי	אדריכל
Rateb@sabageng.co.il	04-6959844	04-6959844	1	(1)	קרית שמונה	סבאג מהנדסים	722	ראתב סבאג	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 עירונית 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**

הגדלת יחידות דיור ותוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מס' יחידות מיחידה אחת ל-4 יחיד עפ"י סעיף 62א(א)8 בחוק תכנון ובניה.

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 בחוק התו"ב והתאמתם לצורת חלוקה מוצעת ומרחקים מינימליים בין דירות..

שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א(א)5 בחוק התכנון ובניה.

שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)7 בחוק התו"ב.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,352	100
סה"כ	1,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,351.87	100
סה"כ	1,351.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
המגרש מיועד להקמת יח"ד מגורים בלבד.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ', תובטח חניה וחצר משק כולל תשתיות מיס ביוב וחשמל לכל הדירות בתוך המגרש. קירות תמך לא יעלו על 3 מ' , מפלס 0.00 מאושר לפי נספח בינוי מצורף.	

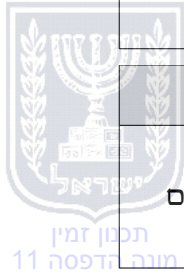


6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח																																				
<p>תובטח הקמת מבנים מחומרים מתחברים עם הסביבה כולל חיפויים שיוסיפו עיצוב אדריכלי פשוט ומקומי, המבנים יהיו מדורגים לפי הסביבה ומפלסי מבנים בחלקות צמודים, לשמור על תכנון מרפסות ופרגולות לכיוון נוף או שכונה ולא לכיוון מבנים קרובים, 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 מוסתרים ומרוכזים ללא הפרעה לאזור חניה וכניסות רכבים. לשמור על העמדת מבנים שתתאים שיפוע ומפלס כביש קיים, במינימום חפירה באדמה טבעית והשפעה על יציבות גדרות ומבנים של חלקות צמודים.</p>																																					
6.2	חניה																																				
<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>																																					
6.3	חשמל																																				
<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 קיימים 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"> <tr> <td></td> <td>ממציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף</td> <td></td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד</td> <td></td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה</td> <td></td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> <td></td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 -160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי</td> <td></td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה תקתת</td> <td></td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> </table>			ממציר הקו	מהתיל הקיצוני/			מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף		3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)		2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 -160 ק"ו	20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	35.0 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה תקתת		3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון		בתאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1 מ'	
	ממציר הקו	מהתיל הקיצוני/																																			
		מהכבל/מהמתקן																																			
קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף		3.0 מ'																																			
קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד		2.0 מ'																																			
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה		5.0 מ'																																			
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)		2.0 מ'																																			
קו חשמל מתח עליון 110 -160 ק"ו	20.0 מ'																																				
קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	35.0 מ'																																				
כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי		0.5 מ'																																			
כבלי חשמל מתח גבוה תקתת		3 מ'																																			
כבלי חשמל מתח עליון		בתאום עם חברת חשמל																																			
ארון רשת	1 מ'																																				
<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> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>																																					



6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- תנאי למתן היתר בניה שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים. - תנאי למתן היתר בניה קביעת מפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי. - לא יתוכננו בניית מסלעות, תהיה קירות תומכים שתוכנן לפי חוק התו"ב.</p>
6.5	חומרי חפירה ומילוי
	<p>בכפוף לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה חפירה בקרבת גבולות מגרשים צמודים תהיה מינימלית ולא תשפיע על יציבות גדרות ומבנים קיימים.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

25 שנים מתאריך אישור תכנית.

