

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0761098

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 13531 חלקה 94 מגרש 93 - נוף כנרת

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

תכנית לשינוי והוראות בנייה מגרש 93 בחלקה 94 גוש 13531 - נוף כנרת .

במצב הקיים השטח הינו שטח ללא כל בנייה או עצים בוגרים

- הגדלת מסי יחידות דיור מ- 1 ל-2 יחידות (מבנה דו משפחתי) לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 8 (בהתאם למדניות שכונת נוף כנרת מגרש ששטחו בין 700-999 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות דיור , לפי מה שהוחלט בישיבה מס' 2019008 בתאריך 23.07.2019)

- הגדלת תכסית בנייה מ- 30% ל- 40% לפי סעיף חוק 62א (א) ו סעיף חוק 62א (א)9.

- שינוי בהוראות לגבי בינוי עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף חוק 62א (א)5

- שינוי קווי בניין מ 4מ' ל- 3 מ' לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

- שינוי גובה המבנה , שינוי הוראות בדבר גובהם של הבניינים - לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4א - קביעת מפלס 0.00 .

- חלוקת המגרש לשני תאים - התכנית כוללת תכנית חלוקה לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 13531 חלקה 94 מגרש 93 - נוף כנרת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

216-0761098 מספר התכנית

0.743 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

צפת קואורדינאטה X 249561

קואורדינאטה Y 761585

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי משכונת נוף כנרת - 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נוף ההר	צפת

שכונה מגרש 93 חלקה 94 גוש 13531 - נוף כנרת - צפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	מוסדר	חלק	94	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
93	ג/ 4285

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			מארי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מארי חדאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושא גובה אבסולוטי	15: 13 30/01/2020	מארי חדאד	10/12/2019			מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט חלוקה	10: 50 23/01/2020	עארף אברהים	12/12/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		10: 47 23/01/2020	מארי חדאד	06/06/2019	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	מאיר בר			חצור הגלילית	התפוח (1)	69			noamcohen300@walla.com
	פרטי	נופר כהן			צפת	נוף ההר	85			noamcohen300@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת הכרמים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר בר			חצור הגלילית	התפוח (1)	69			noamcohen300@walla.com
בעלים		נופר כהן			צפת	נוף ההר	85			noamcohen300@walla.com

(1) כתובת : שכונת הכרמים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מארי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980391		mary@h-m-eng.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	כפר סמיע (2)				arefeb@inter.net.il

(1) כתובת: תד 716 מיקוד 1387200.

(2) כתובת: כפר סמיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 זכויות והוראות בנייה, הגדלת מספר יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' יחידות דיור מ- 1 ל-2 יחידות (דו משפחתי) לפי סעיף חוק קטן 62 א (א) סעיף קטן 8.

- הגדלת תכסית בנייה מ- 30% ל- 40% לפי סעיף חוק קטן 62 א (א) סעיף קטן 5 ו 62 א (א) סעיף קטן 9

- שינוי בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכטיקטוני לפי סעיף חוק קטן 62 א (א) סעיף קטן 5

- שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק קטן 62 א (א) סעיף קטן 4.

- קביעת מפלס 0.00 .

- חלוקה ל 2 מגרשים לפי סעיף חוק קטן 62 א (א) סעיף קטן 1.

- התכנית משנה מס' קומות ו הוראות בדבר גובה המבנה ומס' קומות לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	94A, 94B



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	741	100
סה"כ	741	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	742.97	100
סה"כ	742.97	100



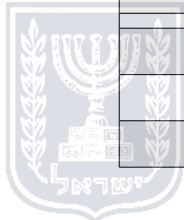
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	3	3	0 (3)	3	1 (2)	1	4.4	1	40	70 (1)	5	30	5	30	371.5	1	94A	מגורים	מגורים
5	3	3	0 (3)	3	1 (2)	1	4.4	1	40	70 (1)	5	30	5	30	371.5	2	94B	מגורים	מגורים

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:

- גובה המבנה ימדד מהנקודה הכי הנמוכה או חפורה מפי קרקע טבעית.
- תותר העברת אחוזי בנייה (ניוד אחוזי בנייה) בין הקומות מלמעלה למטה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלטים, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו').
- (2) גובה הקומה 3.35 מ'.
- (3) קיר ללא פתחים.



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- לא יאושר בניית מסלעות בשטח התכנית ,
 - קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה , לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם - על 3 מטרים , ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים , יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים - לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים .
 - לא יאושר מזנים בחזית המבנה .
 - מפלס אבסולוטי מקסימלי למבנה כולל גובה מסתורין הינו 588.20

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

שמירה על חזות הבניינים :
 לא תותר העברת צנרת מים , חשמל , גז וצינורות אחרים על פני הקירות החיצוניים של הבניין , על פני קירות של בנייני תעשייה , תותר העברת צינורות באישור מהנדס הוועדה .
 מותקנים על גגות :
 תותר הקמת מותקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנה בתוך קירות הבניין .
 כ- המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין).
 - ארונות החשמל והתקשורת ישולבו בעיצוב הגדרות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית .
 - מיכלי האשפה ימוקמו בגבול המגרש בעמדה בנויה וסגורה , בפניו אשפה ביתית , במידה והפניו יהיה מנקודת פינוי איזורית , תהיה העמדה מוצנעת בחלקה ע"י קיר אבן בנוי .
 - במסגרת בקשות להיתר בניה יוצג פיתרון אחיד המוניע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפע חזותי , לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית , קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות .
 - הוועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית , או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית , לנטוע עצים , שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה המקומית .

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) , התקפות במועד הוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מונה הדפסה 19
 חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

חשמל	6.4
<p>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.</p> <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> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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 תכנון זמין מונה הדפסה 19 לפיצוץ יוכלל 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 כרייה 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 העניין.</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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס</p>	



<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. איסוף הניקוז יתוכנן תת קרקעי בלבד.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפות כנספח מחייב לתכנית , אחריות היזם להגיש את איחוד וחלוקה כתצ"ר ברש המקרקעין .</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.10</p>
<p>חפירה ומילוי :</p> <p>- ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>א- הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו .</p> <p>ב- בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש , נדרש אישור רשות המים .</p> <p>ג- היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי חפירה .</p> <p>-שימוש חוזר בפרויקט של עודפי החפירה כחומר מילוי לצורך בנייה , סלילה , מיתון שיפועים , פיתוח ושיקום נופי , ככל שיידרש .</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19