

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0717181

תוספת יחידות דיור בנוף 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

הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית על שני מגרשים 260,261 בגודל 1243 מ"ר ללא בניה קיימת, המצויים בגוש: 13532 חלקות: 107 בשלמות ו 106 חלקי בשכונת נוף כנרת צפת. התכניות החלות במקום ג/12617 ו ג/4285. תכנית זו מבקשת לשנות קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4 תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי 62 א(א) 16 א(2) קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62 א(א) 4 להגדיל מספר יחידות דיור לפי סעיף 62 א(א) 8 שינוי תכנית לפי סעיף 62 א(א) 9 ו 62 א(א) 5 18% שירות מתוקף החלטת ועדת מליאה מס' 201701 מתאריך 29/01/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידות דיור בנוף כנרת

מספר התכנית 216-0717181

1.2 שטח התכנית 1.243 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) (16) א (2), 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 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	249596
קואורדינאטה Y	761364

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נוף הגליל, שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	נוף הגליל		

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13532	לא מוסדר	חלק	107	106

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
ג/ 4285	261, 260

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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			איתן נעמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן נעמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מבנים, מפלס 0.00 ומיקום חניות.	11: 21 12/03/2020	איתן נעמן	12/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 25 10/03/2019	איתן נעמן	27/02/2019	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	איתמר הכהן			פתח תקוה	בן יהודה) (1	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com
	פרטי	אליצור פלד			פתח תקוה	בן יהודה) (1	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com
	פרטי	רבקה פלד			פתח תקוה	בן יהודה) (1	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן יהודה 19.

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		איתמר הכהן			פתח תקוה	בן יהודה (1)	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com
בעלים		אליצור פלד			פתח תקוה	בן יהודה (1)	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com
בעלים		רבקה פלד			פתח תקוה	בן יהודה (1)	19	052-7800099		peledlaw9@gmail.com

(1) כתובת: בן יהודה 19.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן נעמן			צפת	צפת		04-6252228		Eitannaaman @bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 287.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הוספת וקביעת זכויות בניה והגדלת מספר יחידות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מס יחידות במגרש ל 3 יחידות.

הגדלת אחוזי בניה

קביעת גובה מבנה.

שינוי קווי בניין.

הגדלת תכסית.

תוספת אחוזי שירות מתוקף החלטת ועדת מליאה מס' 201701 מתאריך 29/01/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

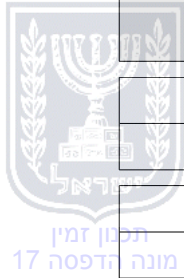
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	261,260	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	261,260

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,244	100
סה"כ	1,244	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,243.66	100
סה"כ	1,243.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
												שרות	עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזל הכניסה הקובעת	3	50	86.49	18 (2)	68.49 (1)	589	260	מגורים א'	מגורים א'
(4)	2	(4)	(4)	2	7 (3)	50	85.63	18 (2)	67.63 (5)	655	261	מגורים א'	מגורים א'
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזל הכניסה הקובעת	3	50	86.49	18 (2)	68.49 (1)	589	260	מגורים א'	מגורים א'
(7)	3	2	(4)	2	7 (6)	50	85.63	18 (2)	67.63 (5)	655	261	מגורים א'	מגורים א'

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:

תתור סטייה של עד 50 ס"מ ממפלס 0.00

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)2.

(2) אחוזי שירות לפי ועדה מקומית (מליאה) 201701 מתאריך 29/01/2017.

(3) 542.32=0.00 גובה הכניסה קובעת.

(4) ע"פ תשריט.

(5) 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)2.

(6) 543.30=0.00 גובה הכניסה הקובעת.

(7) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

מתקנים על גגות:
תתור הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנת בתוך קירות הבניין.

כול המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה במבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין)

שמירה על חזות בניינים:

לא תותר צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין.
על פני קירות של בנייני תעשייה, תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר.

קירות חיצוניים של המבנה:

1. גמר בטיח אקרילי.
2. גמר אבן (עתיקה צפתית, אבן ירושלמית).

אופי הגגות:

1. גגות שטוחים מבטון.

פרגולה מחומרים קלים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים

6.3

חשמל

בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.



<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>מי שתייה : לתאגיד קיימת תשתית מי שתייה זמינה באזור המקרקעין הנ"ל.</p> <p>פתרון קצה/ שפכים : לתאגיד קיימת תשתית ביוב ציבורית בתחום המגרש בצד הדרומי ע"פ סימון במדידה מצבית, חובת המתכנן לתאם את הבניה ואת המפלס 0.00 למערכת קיימת במגרש הפרטי בגובה 0.50 מ' מגובה מכסה שוחה ציבורית.</p> <p>עפ"י חוק ובהתאם לכתב, "תיקון כל פגיעה בתשתיות כאמור ו/או העתקת תשתיות מים/ ביוב קיימות אל מחוץ למקרקעין בו מבוקש לבנות, תהיה על חשבונו של המבקש".</p> <p>סיכום : עפ"י התוכנית שהוגשה לאישור התאגיד מתוכננת בניה קיימת, ולכן תאגיד פלג הגליל אינו מתנגד לאישור התכנית המפורטת עד לעמידה בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין יהיה במרחק מינימלי של 1.5 מ' מקו ביוב קיים בגבול הדרומי מהמגרש. 2. הבנייה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקווי המים והביוב ובשוחות ציבוריות ובתחזוקתם. 3. לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד. 4. לתאגיד פלג הגליל לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות ובקו בתחום בתכנית המאושרת בעקבות עבודות הבנייה, כל פגיעה ונזק יתוקנו וישלמו ע"י המבקש לשביעת רצון פלג הגליל. 	
<p>6.5</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות, קירות תמך ומרכיביהם : 1. קירות תומכים יהיו מאבן דבש. 2. שערי כניסה למגרש יהיו ממתכת. 3. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש. 4. קירות תמך גובהם ודירוג של קירות תמך לפי סעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחלופין תקנות התקפות בעת הוצאת היתר 5. גדרות יהיו מחומרים קלים.</p>	
<p>6.6</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>261 מגרש מס' 0.00=543.30 260 מגרש מס' 0.00=542.32</p>	
<p>6.7</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי החפירה כחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, ככל שיידרש. 2. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית בתנאים הבאים : א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס</p>	

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>הקרקע שנקבע בתכנית זו. ב. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי חפירה.</p> <p>3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17