

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0880757

שינוי לתוכנית ג/4285, גוש : 13531 חלקה : 67 מגרש : 66



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
צפת
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בשכונת נוף כינרת בצפת בחלק העליון של השכונה ברחוב נוף ההר המשקיף למערב. המגרש אינו מבונה. השינויים שהתוכנית כוללת:

1. הגדלת מספר יחידות דיור.
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות.
3. שינוי מספר קומות וגובה מבנה.
4. הגדלת תכסית.
5. שינוי קווי בניין.
6. שינוי הוראות בינוי.



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

שינוי לתוכנית ג/4285, גוש: 13531 חלקה: 67 מגרש: 66

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית

216-0880757

1.2 שטח התכנית

0.750 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (א) 62 א (8), 62 א (א) 62 א (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	249492
קואורדינאטה Y	761621

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נוף כינרת רחוב נוף ההר.

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 ההר		

שכונה נוף כינרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	67	

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	66

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין ארליך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין ארליך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/01/2021	בנימין ארליך	13: 32 19/08/2021	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2020	בנימין ארליך	14: 47 18/08/2021	תשריט מצב מאושר	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



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	עדה פרנקל			רמת גן	הרי הגלעד (1)	4	03-7164023		adafrankel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרי גלעד 4 22B רמת גן.

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		עדה פרנקל			רמת גן	הרי הגלעד (1)	4	03-7164023		adafrankel@gmail.com

(1) כתובת: הרי גלעד 4 22B רמת גן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין ארליך	38709		ראש פינה	ראש פינה		04-6930550		benny@erlich-arch.com
אינג'נר	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 255 קריית שמונה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מספר יחידות דיור, הגדרה והגדלת זכויות בניה והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור.

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים ומספר קומות.

3. שינוי מספר קומות וגובה מבנה.

4. הגדלת תכסית

5. שינוי קווי בניין.

6. שינוי הוראות לגבי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

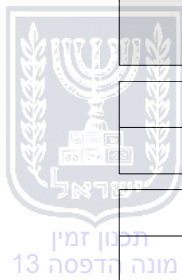
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	67	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	67

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים וילות	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	750	100
סה"כ	750	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. נספחים למגורים כגון מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה, וכו'.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מתקנים על הגגות 1. תותר הקמת מתקנים על גג המבנה כגון דודי שמש וכדומה ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות המבנה. מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד גובה 1.70 מ' מעל פני הגג באופן נקודתי לטובת הסתרת מערכות בלבד. 2. לא יוצב על גג המבנה שום תורן, מוט או כל ייצוב אחר, שלא יאושר ע"י הוועדה המקומית, למעט תורן טלוויזיה או צלחת לוויין. כל מתקן שהוא לא יבלוט מחוץ למעקה. 3. כל המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין).	
עיצוב אדריכלי	ב
1. בניה בעלת אופי ים תיכוני הררי. 2. גגות שטוחים, גובה מבנה לא יעלה על 7 מ' כולל מעקה גג ומסתורים. 3. שימוש בחומרים מקומים כגון: טיח, אבן, עץ, ברזל אומנותי, רעפים. 4. לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצנרת אחרת על פני הקירות החיצוניים של המבנים. 5. יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	3	3	3	1 (1)	2	7	2	40	70	8	0	4	58	750	67	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:

הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה מעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ללא שינוי בשטחים המותרים.

מפלס כניסה קובעת יהיה $0.00 = 587.55$ מ'.

גובה שתי קומות מעל הכניסה הקובעת כולל מסתורין: 7 מ'.

גובה מכסימלי כולל מעקה גג: 594.55.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מפלס החניה קומה מתחת לכניסה הקובעת: 585.35. גובה החניה 2.20 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	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 ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקומתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>3 מ"א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2 מ"ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5 מ"ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ"ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ"ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ"ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ"ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת החשמלט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ"י. ארון רשת</p> <p>3 מ"יא. שנאי על עמוד</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>

6.3	חשמל
	<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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>הנחיות אלה יינתנו לשינוי ע"פ חברת החשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. 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>
6.5	הוראות פיתוח
	<p>גדרות, קירות תמך ומרכיביהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיר אבן דבש או אחרת. 2. שערי כניסה למגרש יהיו ממתכת. 3. גובה גדרות עד 1.5 מ' <p>לא תותר הקמת מסלעות בשטח התוכנית.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>תכנון המגרשים לבינוי ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהייה והעשרת מי תהום. באין שטח צמוד לתוכנית, מי הנגר העילי ינוקזו בתחום המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר</p>

6.8	פסולת בניין
	לשטחה.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.10	שרותי כבאות
	אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שירות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	לא תאושר תלית מזגנים על קירות המבנה. לא תאושר בניית מסלעות בשטח התוכנית.
6.12	תשתיות
	תוכנית זו כפופה להוראות תוכניות תקפות שאושרו לפניו בנושא ניקוז, ביוב, תנאים למתן היתרי בניה, וכל נושא אחר, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	1. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי חפירה כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שיידרש. 2. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/מיחזור/הטמנה של פסולת יבשה. 3. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבניה בשטח התוכנית בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתוכנית זו. ב. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי חפירה.
6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה

