

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0703363

תוספת יח"ד וזכויות בנייה בשכונת בני ביתך צפת ג/25332



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/09/2020

להפקיד את התכנית

12/09/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לגיטימציה להסדרת מבנה מגורים קיים, המבקשת להוסיף קומה, יחידת דיור, שטחי בניה ושינוי בקו בניין אחורי, להתאמה לצורכי המשפחה המתרחבת. התכנית חלה בשכונת בנה ביתך, צפת. שטח התכנית כ- 520 מ"ר.

פיתוח השטח נעשה ע"י העיריה ללא התייחסות לגבולות המגרשים בזמנו וללא פיתוח השטח הציבורי. מחסן הפלסטיק פורק, הגשרון הבנוי מחובר למפלס המעבר הציבורי שנועד לשרת את הגישה למבנה, ובחלקו הציבורי לא שייך לבקשה.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יח"ד וזכויות בנייה בשכונת בני ביתך צפת ג/25332		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
216-0703363		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.520 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
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	246862
קואורדינאטה Y	762197

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בנה ביתך, 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	יפה נוף	56	

שכונה בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13089	לא מוסדר	חלק		108

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/ 2296	56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון 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 האחרונה יחולו על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
23/03/1978	1430	2423	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2296 והוראותיה יחולו במקום הוראות תכנית ג/2996	החלפה	ג/ 2296
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2296 והוראותיה יחולו במקום הוראות תכנית ג/2996.	החלפה	ג/ 552



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריק מיכאל לי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריק מיכאל לי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:30 25/05/2021	אריק מיכאל לי	17/11/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	אני אסתר בן שושן			צפת	יפה נוף	56	04-6973165		vbendoc@gmail.com
	פרטי	וידאל בן שושן			צפת	יפה נוף	56	04-6973165		vbendoc@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456136		a-tzafon@land.gov.il

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	אריק מיכאל לי	89322		צפת	ככר המגינים	40	04-6924678		elee8027@gmail.com
	מודד	סאדק חמיסה	966		מעיליא	(1)				sadiqkham@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 287.

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

לגיטימציה למבנה קיים: תוספת קומה, יח"ד ושטחי בניה והתאמת קווי בניין לקיים, לספק מעבר ציבורי להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט. בצפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת קומה

תוספת יחידת דיור

שינוי בהוראות וזכויות הבנייה



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	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
חניה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1
מבנה מוצע	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

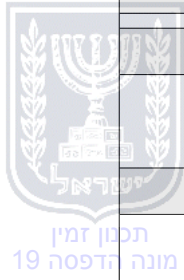
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	519.56	100
סה"כ	519.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	מבנה מגורים משפחתי. זיקת מעבר רגל לציבור.
4.1.2	הוראות	
א	אדריכלות	סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי מבנה מגורים משפחתי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
												עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	2	50	97	505	45	460	520	1	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3											

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:

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר עליית גג בגובה פנימי נמוך מ-1.8 מ'.

(2) קו הבניין לבנייה החדשה יהיה 3 מ', הבניה הקיימת תאושר לפי קונטור קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>חומרי בניה- המבנה יבנה בחומרים לבניה קונבנציונלית (בטון, בלוקים וכדו') ו/או בניה קלה (עץ, אלומיניום, פלדה, פנלים קלים וכדו'). החומרים יעמדו בתקנים הרלוונטיים. חומרי חיפוי- המבנה יחופה בטיח / עץ / אבן או שילוב שלהם. מעקות בשטח התכנית יהיו בהתאם לת"י 1142.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תותר חניה מקורה בתוך גבולות המגרש בחזית קדמית או צידית, בהתאם לתקני החניה בתוקף. שטח החניה לא יחשב במניין שטחי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1- רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. 2- קו חשמל מתח גבוה יוטמן תת קרקעית בתחום התכנית ויבוצע אינטגרלית יחד עם תשתיות הפיתוח האחרות. 3- אין לבנות מבנה מתחת לקווי חשמל ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחקים אחרים מאשר אלו המאושרים ע"י חברת חשמל. 4- אין לבנות מבנה מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>התכנית אינה משנה את הוראות התכניות התקפות במקום. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה : תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, לפי הוראות הרשות המקומית לאחר שיובטח מיקום פחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יש לתת דגש לניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום, ולהותיר אדמת חלחול ככל הניתן בהתחשב בבנייה ובפיתוח הקיימים. במפלס הנמוך ביותר יש להשאיר 20% אדמה ללא כיסוי.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>	<p>6.6</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הריסת הקירות בחזית הקדמית בכדי לאפשר 3 מקומות חנייה או בהתאם לנדרש ע"פ התקנות בזמן בקשת ההיתר.</p> <p>קוי הבניין לבניה חדשה יהיו 3 מ'. הבניה הקיימת תאושר לפי הקונטור הקיים.</p> <p>ביצוע הריסת מחסן הפלסטיק הנמצא בחלק האחורי של המגרש (צפון מזרח).</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי מיועד לשימוש כלל הציבור</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

6.12	הריסות ופינויים
	ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.	
----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19