

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0847012

הוספת זכויות בניה בגוש 13965 חלקה 129

צפון

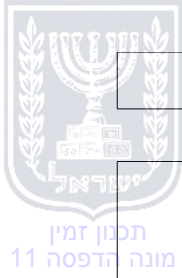
מחוז

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 וועדה מקומית שתחליף את התכנית החלה כיום ג/במ/א6. התכנית ממוקמת במורד הדרומי מזרחי של כתף כנען, ע"פ תכנית המתאר ג/12617 באזור ו' המוגד כ"רמת בגין", אזור המיועד בעיקרו למגורים.

שטח התכנית הוא כ-318 מ"ר ונמצא בגוש : 13965 חלקה : 102 מגרש : 332, בשכונת מנחם בגין, רחוב הפרחים 10, צפת.

על שטח התכנית קיים מבנה מגורים בודד בין שני קומות בשטח של כ-212 מ"ר, שחורג ממגבלות הבנייה המותרות ע"פ התכנית הקיימת קיום.

מטרת התכנית היא להסדיר המצב כיום ולהתאים זכויות הבנייה לקיים.

ע"י שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, הגדלת תכסית ושינוי בהוראות הבינוי או העיצוב תוספת אחוזי שירות לפי החלטת ועדה מקומית(מליאה) מס'201804 מתאריך 02/07/18.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הוספת זכויות בניה בגוש 13965 חלקה 129

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

216-0847012

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.318 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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) (5), 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	247996
קואורדינאטה Y	762782

1.5.2 תיאור מקום

מורד הדרומי מזרחי של כתף כנען, שכונת מנחם בגין, רחוב הפרחים 10, 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	הפרחים	10	

שכונה הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13965	לא מוסדר	חלק	129	

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/ במ/ א/ 6	332

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
22/01/1990		3736	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 3845 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 3845
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 552 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 552
06/02/1992	2030	3971	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ במ/ א/ 6 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ במ/ א/ 6
17/01/2000		4844	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית 1/08/35 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	1 /08 /35



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		16: 15 01/06/2021	איתן נעמן	27/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 15 27/06/2021	איתן נעמן	31/01/2021	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	נאור אוחנה			צפת	הפרחים	10			naorohana01@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	(1)		02-5456136		a-tzafon@land.gov.il
שוכר		נאור אוחנה			צפת	הפרחים	10			naorohana01@gmail.com

(1) כתובת : מלון פלאזה, ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן	1037		צפת	(1)		054-2142167		erez.elkabetz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאדק חימיסה	108191		מעיליא	(2)		052-3383933		sadiqkham@gmail.com



(1) כתובת: רח ירושלים 50 צפת..

(2) כתובת: מעיליא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בניה וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה, תוספת 50 מ"ר

שינוי בקווי בנין

הגדלת תכסית.

שינוי בהוראות הבינוי או העיצוב.

תוספת % 10 שטחי שרות מכח ועדת מליאה 201804 מתאריך 02.07.2018



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
להריסה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	296.9	93.52
שטח פרטי פתוח	20.58	6.48
סה"כ	317.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	296.9	93.52
שטח פרטי פתוח	20.58	6.48
סה"כ	317.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. ישמש לבניית מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח גמר קירות פיתוח:</p> <p>1. קירות פיתוח שפונים למרחב הציבורי יהיו בגמר אבן בשורות אופקיות, וקופינג אבן. 2. שערי כניסה למגרש יהיו ממתכת. 3. גובה גדרות עד 1.5 מ'.</p> <p>מעקה בטיחות:</p> <p>1. בכל מקום בו נדרשת ע"פ חוק התקנת מעקה בטיחות, יותקן מעקה תיקני, מגולוון וצבוע.</p> <p>מתקנים על גגות הבניינים:</p> <p>1. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנה בתוך קירות הבניין. 2. כול המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין)</p> <p>שמירה על חזות הבניינים:</p> <p>1. לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. 2. לא יאושר מזגנים על חזיתות המבנה.</p> <p>גגות משופעים:</p> <p>1. יהיו מצופים ברעפים בצבע אדום.</p> <p>מחסנים:</p> <p>1. מחסנים ע"ג הקרקע בבתי פרטיים יותרו רק בחזית צד, או אחורית. 2. חומרי גמר מחסנים יותרו מחסני פלסטיק מובנים, מחסני עץ או מפח. 3. המחסנים לא יחוברו לכל תשתית שהיא למעט חשמל.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פרטי אשר ישמש למעבר צנורות ראשיות ומשניות ותנתן בו זכות שימוש ומעבר לגורמים אשר יוסמכו ע"י הועדה, כגון חברת החשמל, בזק וכ"ו.
4.2.2	הוראות

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי (3)				50	241.8	31.8 (2)	210 (1)	297	1	מגורים א'
אחורי 2										
צידי- שמאלי 2.6										
צידי- ימני 0										
מעל הכניסה הקובעת 2		8	1							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (16) (א) (2).

(2) תוספת אחוזי שירות לפי החלטת ועדה מקומית(מליאה) מס'201804 מתאריך 02/07/18.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניה: תוסדר החנייה בגבול התכנית בהתאם לכללים ולקביעת כמפורט להלן:

1. למגרשים ויח' דיור בהם אין גישה לרכב למגרש עצמו יוקצה, מקום חניה מסודר ורשום באחד ממגרשי החניה המתוכננים.

2. החניה בדרכים המשולבות ובמפרצי חניה לאורך הכביש.



6.2

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 לבנינים המותרים 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: בשטח בנוי
6.50 מ'	5.00 מ'	
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
13.00 מ'	9.50 מ'	
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



6.2	חשמל
	<p>* 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.</p> <p>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).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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).</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</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>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים המיועדים לשימור/ העתקה כהגדרת סעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפר המשך קיום</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	העץ
6.6	פסולת בניין
	היתר 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 ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין
6.7	פיקוד העורף
	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.
6.8	שרותי כבאות
	אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש. 2. קירות תמך גובהם ודירוג של קירות תמך לפע סעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחלופין תקנות התקפות בעת הוצאת היתר.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	הריסות ופינויים
	1. אין באחריות העירייה לביצוע הריסות. 2. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

