

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0913996

תב"ע נוף כנרת 13532 חלקה 4.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
צפת  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש 136, בשכונת נוף כנרת, צפת  
תכנית זו באה לשנות הוראות מתכנית ג/4285, וכוללת: תוספת יחידות דיור,  
תוספת שטחי בניה, הגדלת תכסית, שינוי מספר קומות, שינוי הוראות בדבר גובה ומספר קומות, שינוי הוראות  
לגבי בינוי ותוספת שימושים.  
כמו כן, תכנית זו משנה את קווי הבנין.  
כל זאת ע"מ להתאים את המבנה העתידי למבנה הטופוגרפי של השטח, ולנצלו כראוי עבור הדיירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תב"ע נוף כנרת 13532 חלקה 4.

ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0913996

1.2 שטח התכנית 0.743 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 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	249683
קואורדינאטה Y	761409

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת נוף כנרת, שכונה חדשה בבנייה.  
מגרש פנוי, עבור בניה למגורים.  
המגרש גובל בצפון בכביש.  
מדרום וממזרח במגרשים לא בנויים, לייעוד מגורים.  
ובמערב במגרש עם מבנה מגורים בעל 3 קומות.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

נוף כנרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13532	מוסדר	חלק	4	

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	136

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**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			רות ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	15: 15 14/09/2021	רות ראם	14/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 42 31/08/2021	רות ראם	31/08/2021	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	חיים דב גלנץ			בני ברק	הפלמ"ח	4	054-3004454		chaimglantz@gmail.com
	פרטי	ישראל דיקמן			בני ברק	המכבים	51	054-6918309		neginar@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
בעלים		חיים דב גלנץ			בני ברק	הפלמ"ח	4	054-3004454		chaimglantz@gmail.com
בעלים		ישראל דיקמן			בני ברק	המכבים	51	054-6918309		neginar@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רות ראם	28026177	רות ראם אדריכלות	צפת	שפרינצק		054-8457686		r.reem.arc@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סוויד מחבוב	1003		פקיעין (בוקייעה)	(1)		052-2794757		mahbubs50@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 555.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 וקביעת הוראות וזכויות בניה ותוספת יחידות דיור,

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות דיור

שינוי מספר קומות

שינוי הוראות בדבר גובה ומספר קומות

תוספת אחוזי בניה

הגדלת תכסית

שינוי קווי בנין

שינוי הוראות לגבי בינוי

תוספת שימושים- 50 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

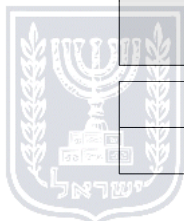


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	737	100
סה"כ	737	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	743.05	100
סה"כ	743.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בית מגורים בקומות עם יח"ד, בכל צירוף אדריכלי. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בית וואו דירה ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא עולה על 50 מ"ר ועיסוקו אינו גורם למפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור חניה לדיירי הסביבה. מבני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.	
הוראות	4.1.2
א	גגות תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו', ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתם בתוך קירות הבניין. כל המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין). מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד לגובה 1.70 מעל פני הגג באופן נקודתי ולטובת הסתרת מערכות בלבד.
ב	חניה מבנה חניות מקורות בגימור אבן מתכת מעוצבת או בטון. בגוון המבנה הראשי.
ג	עיצוב אדריכלי לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים על פני הקירות החיצוניים של הבניין. יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים. לא תאושר התקנת מזגנים על חזיתות המבנה. גמר המבנה יבוצע בגמר טיח אקרילי, אבן, או שילוב שלהם. אין לחרוג מההנחיות המרחביות לשכונת נוף כינרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4) 4	3	3	3	(3) 1	(2) 6	4	45	77	77	(1) 7	(1) 54	(1) 3	(1) 13	743.05	4	מגורים



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 4		מגורים
		4

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:

ניתן לנייד שטחים ללא הקלה מעל ומתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת אחוזי בניה מכח סעיף סעיף 62(א)(א)16(א)(2).
- (2) גובה מבנה מתחת לכניסה הקובעת 12 מ'.
- (3) יינתן אפשרות עליה למרפסת גג ע"י מדרגות מקורות..
- (4) ניתן לבנות בריכה בקו 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מפלס 0.00 :</p> <p>מפלס 0.00 בהתאם לנספח הבינוי הינו : 551.12.</p> <p>הכניסה הקובעת תהיה עד 1.2 מטר +/- גובה הכביש- מרכז המגרש. גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר ממפלס הכביש.</p> <p>גמר קירות חיצוניים של המבנה :</p> <p>לפי בחירת המתכנן, אין לחרוג מההנחיות המרחביות לשכונת נוף כינרת.</p> <p>פרגולות :</p> <p>יותרו פרגולות מחומרים קלים, מאבן ו/או מבטון</p> <p>בריכת שחיה :</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בקו בניין 0.</p> <p>התגברות על הפרשי מפלסים :</p> <p>הפרשי מפלסים בקרקע יטופלו באמצעות קיר תמך / קיר דיפון / טרסה בגוון ובחומר המבנה הראשי במגרש והצבת מעקה בטיחות תקני במידת הצורך.</p> <p>גובהם, דירוגם והפרטים הרלוונטיים יתוכננו בכפוף לחוק, בהתאם להנחיית יועץ קרקע ובאישור קונסטרוקטור, ויותנו באישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. לא יאושרו מסלעות בשטח התכנית.</p> <p>העשרת מי תהום :</p> <p>אזורי חלחול במגרש יהוו לפחות 60% מהתכסית שאינה מבונה. שטח חלחול יהיה אדמה או שטח מעובד בלבד. ניתן להשתמש באזורי חלחול ב"אבני דשא".</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב. ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים הכלולים בתכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>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</p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>



חשמל	6.4
<p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>איסור בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110 : 160 ק"ו 35.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 0.5 מ"כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון. 1.0 מ'ארון רשת' 3.0 מ'שנאי על עמודי</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>להרמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוודים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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 או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל הניה 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"י חברת החשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת תכנון וביצוע תשתיות ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מנהלת המים והרשויות המוסמכות.</p>	

<b>6.6 פסולת בניין</b>	
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר, לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה, על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית, תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים להחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים. בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	

<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
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.	

<b>6.8 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
-לא מאושר בניית מסלעות בשטח התכנית. -לא יאושר מזגנים על חזית המבנה,	

<b>6.10 חומרי חפירה ומילוי</b>	
א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר, כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, מונח פיתוח ושיקום נופי ככל שיידרש. ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/ מחזור/ הטמנה, של פסולת יבשה. ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים : 1. הבקשה להיתר בניה, תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו. 2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי עפר.	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

ביצוע משוער לתכנית זו תוך 10 שנים מיום אישורה