

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0914978

שינוי בהוראות וזכויות הבניה גוש: 13531 חלקה: 127 מגרש: 120

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 מתאר מקומית בסמכות וועדה מקומית, בשכונת נוף כינרת 120 - צפת מדובר בחלקה בגודל של כ- 1.193 דונם.
הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.
שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)4.
הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9 וסעיף 62א(א)5
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4
שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7
שינוי הוראות לגבי בינוי לפי סעיף 62א(א)5
תוספת אחוזי בניה 62א(א)16(א)2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי בהוראות זכויות הבניה גוש: 13531 חלקה: 127: 127: **שם התכנית**
 מגרש: 120 **ומספר התכנית**

216-0914978 **מספר התכנית**

1.193 דונם **שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית **סוג התכנית** 1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**

ועדת התכנון המוסמכת מקומית **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**

62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א)) **לפי סעיף בחוק**
 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9) **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	249550
קואורדינאטה Y	761433

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 120 בשכונת נוף כנרת ברחוב נוף הגליל 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	קצה הנוף		

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	121	

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	120

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 25/11/2021	לימור עובד	18/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 49 15/11/2021	ראתב סבאג	15/11/2021	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	ארז רון			בני ציון	חרמש	2	054-6734683		arezron140@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		ארז רון			בני ציון	חרמש	2	054-6734683		arezron140@gmail.com
בעלים		גילי רון			בני ציון	חרמש	2	054-6734683		arezron140@gmail.com
בעלים		רון דן			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	57	054-6734683		ronendan@gmail.com
בעלים		רונית דן			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	57	054-3252210		ronendan@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	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	אדריכל	לימור עובד	40939	לימור עובד אדריכלות ועיצוב	ראש פינה	(1)		077-5562432	077-5562432	limor.arc@g mail.com

(1) כתובת : פנה גולן 14 ת.ד 1137.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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, שינוי הוראות זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)4.

3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9 וסעיף 62א(א)5

4. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

5. שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7

6. שינוי הוראות לגבי בינוי לפי סעיף 62א(א)5

7. תוספת אחוזי בניה לפי סעיף 62א(א)16(א)2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	120



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,193	100
סה"כ	1,193	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,193.22	100
סה"כ	1,193.22	100



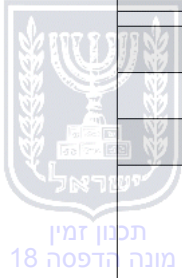
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית מגורים ובריכת שחיה פרטית.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
תותר הקמת 2 יח"ד, שתי קומות מעל מפלס 0.00. בריכת שחיה לכול יחידה. חניות במגרש בהתאם לתקנות חניה עם אופציה לקירווי חניה קו 0 קדמי וצידי.	
הוראות בינוי	ב
1. מתקנים על גגות : תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו'... ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנת בתוך קירות הבניין. גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר ממפלס מרכז הכביש (כולל מעקה גג) מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד לגובה 1.70 מעל פני הגג באופן נקודתי לטובת מסתור דודי שמש בלבד. הכניסה הקובעת תהיה עד 1.2 מטר +/- מפני מרכז הכביש. 2. שמירה על חזות הבניינים : א. לא תותר העברת צינור מים, חשמל, גז וצינורות ע"פ הקירות החיצוניים של הבניין. ב. יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מגורים	120	1193	67 (1)	10	77	50	2	6 (2)	2	3	3	4	5

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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר ממפלס מרכז הכביש (כולל מעקה גג).
- מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד לגובה 1.70 מעל פני הגג באופן נקודתי לטובת הסתרת מערכות בלבד.
- הכניסה הקובעת תהיה עד 1.2 מטר +/- מפני מרכז הכביש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 7% בניה לפי א62 (א) (16) (א) (2)..
- (2) ממפלס מרכז הכביש (כולל מעקה גג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
2. לא יבצעו בניית מסלעות בשטח התכנית.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- ביוב**
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ניקוז**
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה.
- מים**
- תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- תברואה**
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 - 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 - 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
 - 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
 - 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה 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"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה(הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>פרגולות: א. תותר בנית פרגולות ללא קירות, גג הפרגולה יהיה שטוח ומחומרים קלים. ב. גג המבנה יהיה גג שטוח לפי נספח בינוי.</p>	
<p>6.7</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות</p>	



6.7	עתיקות
	העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.8	הוראות פיתוח
	גדרות, קירות תמך ומרכיביהם לפי הנחיות מרחביות.
6.9	ניהול מי נגר
	תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום. באין שטח צמוד לתכנית, מי הנגר העילי ינוקזו בתחום המגרש אל מערכת הניקוז העירונית. מונה הדפסה 18
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.11	שרותי כבאות
	אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככול שיידרש. ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשדד 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.