

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-1005925

מגרש 120 צפת-תוספת זכויות בניה

| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | צפת |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

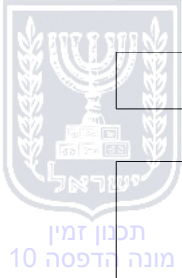
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/04/2022

להפקיד את התכנית

07/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת בשכונת מצפה מירון בין רחובות קרן היסוד לרח' יוני נתניהו בצפת. בשטח בנויים 2 בנינים בני 9 קומות המכילים 58 יח"ד. 54 יח"ד קיבלו היתר בנייה בתאריך 25.11.2014 מס' 2014102, 2014103. מטרת התכנית היא הסדרה של 4 יח"ד נוספות אשר נבנו ללא היתר, וכוללות תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

תכנית מסדירה גם תנועה, חניה ומעבר הולכי רגל במדרכה בחזית המגרש לאורך רח' יוני נתניהו, בהתאם לתכנית הסדרי תנועה שהוכנה לכל המתחם ואושרה בוועדה תמרור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 120 צפת-תוספת זכויות בניה

שם התכנית

216-1005925

מספר התכנית

2.533 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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 | 246463 |
| קואורדינאטה Y | 763104 |

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין רח' קרן היסוד ויוני נתניהו, במרכז העיר 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 | קרן היסוד | 9 | |
| צפת | קרן היסוד | 11 | |

שכונה מצפה מירון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13070 | מוסדר | חלק | | 17 |
| 13071 | מוסדר | חלק | 120 | 117 |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | 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 |
| 14/10/1999 | | 195 | 4809 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9817 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 9817 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יאיר הרמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יאיר הרמן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תכנית תנועה וחניית לרח' יוני נתניהו | 10: 07 06/06/2022 | דוד אפלbaum | 07/01/2021 | | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | תכנית מצב מאושר | 15: 46 07/10/2021 | יאיר הרמן | 03/08/2021 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | | | שי בגליל בע"מ | צפת | ירושלים | | 052-7669991 | | shaybagalil2018@gmail.com |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------|------|---------|-----|-------------|-----|---------------------------|
| פרטי | | | שי בגליל בע"מ | צפת | ירושלים | | 052-7669991 | | shaybagalil2018@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 | יאיר הרמן | 40181 | | כפר תבור | לח"י | | 04-6620222 | | herman.arc@gmail.com |
| תנועה וחניות | יועץ | דוד אפלbaum | 108766 | | נשר | נשר | | 050-5351335 | | apeltlua@gmail.com |
| מודד | מודד | מוחמד שעבאן | 670 | | טורעאן | טורעאן | | 050-9288555 | | sur.shaeban@gmail.com |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בנייה ויח"ד להסדרת בינוי קיים של 2 מבני מגורים ברח' קרן היסוד צפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עקרי, שטח שרות ויח"ד.

2. תוספת גובה למבנים.

3. קביעת זיקת הנאה -הסדרת חניה ותנועת הולכי רגל בחזית לרחוב יוני נתניהו וקביעת זיקת הנאה למדרכה ומעבר ציבורי בשטח המגרש וזיקת הנאה לחניה בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 120 |
| דרך מאושרת | 170 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 170 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ג' | 120 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 170 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 120 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 119 | 4.70 |
| מגורים ג' | 2,414 | 95.30 |
| סה"כ | 2,533 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 119.36 | 4.71 |
| מגורים ג' | 2,414.38 | 95.29 |
| סה"כ | 2,533.74 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



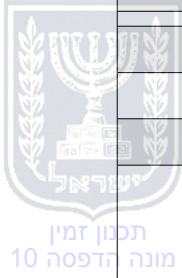
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בניין דירות למגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | זיקת הנאה |
| | 1. שטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה בתחום המגרש המגורים ישמש למדרכה ותתאפשר בו זכות מעבר חופשי לציבור. שטח זיקת הנאה בתחום הדרך יהיה זהה לשטח זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | למעבר כלי רכב והולכי רגל וחניה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | לא תותר כל בניה. תותר מעבר תשתיות. |
| ב | זיקת הנאה |
| | בשטח המסומן בזיקת הנאה בתחום זכות הדרך תתאפשר חניה עבור הדירות במגרש המגורים. שטח זיקת הנאה בתחום הדרך יהיה זהה לשטח זיקת הנאה בתחום המגרש המגורים. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | |
| 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 6 | 22 (1) | 58 | 50 | 753 | 1552 | 1540 | 4000 | 2414 | מגורים | מגורים ג' |

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:

תותר להעביר שטחים עיקריים ושרות ממעל הכניסה למתחת לכניסה מבלי לשנות את סה"כ השטח.

מרחק בין בנינים ופתיחת פתחים עפ"י המצב הקיים בפועל במועד אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה מקומות קרקע 32.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------|
| <p>6.1 עתיקות</p> | <p>6.1</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>6.2 פיקוד העורף</p> | <p>6.2</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.3 קולטי שמש על הגג</p> | <p>6.3</p> |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p>6.4 שרותי כבאות</p> | <p>6.4</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> | |
| <p>6.5 חניה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>החניה תהינה לפי תקנות חניה. מיקום החניות יהיה בשטחי החניה שנקבעו בתכנית תנועה וחניות המאושרת ע"י רשות התמרור העירונית..</p> | |
| <p>6.6 חשמל</p> | <p>6.6</p> |
| <p>חשמל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. לפי ג/9817: תחנות טרנספורמציה פנימיות (שנאים) תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים. ג. איסור בניה 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 להלן: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> | |



| 6.6 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' / שנאי על עמוד 3.0 מ' / על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם ח.חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. / להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. / בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל 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 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. / 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. / הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p> |
| 6.7 | תשתיות |
| | <p>מים / אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. / ניקוז / תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. / ביוב / תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. / מתקני תקשורת / מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 6.8 | פסולת בניין |
| | <p>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 ו עודפי עפר לשטחה. / הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. / גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|------------|--------------------|
| 6.8 | פסולת בניין |
| | חפירה ופסולת בנין. |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח המגרש , גובה קירות תומכים, מיקום למסתור אשפה וצובר גז. 2. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה בהתאם לתקנות החניה ובהתאמה לתכניות הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור העירונית.</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

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

| | |
|--------------|--|
| מיידי | |
|--------------|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10