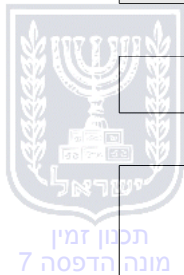


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0839282

ג/26482 - הגדלת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין ברח' הירדן, צפת



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:

22/02/2022

להפקיד את התכנית

11/09/2022

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

החלקה ממוקמת בשכונת מנחם בגין, רחוב הירדן 5, גוש 13966, חלקה 33 בצפת. על פי תכנית מס' מ/מב/א6 החלה במקום אחוזי בניה מותרים במגרש 50% לקומה X 2 קומות, סה"כ 100%, 100 מ"ר מקסימום לקומה במגרשים לדו משפחתי, 85 מ"ר לקומה במגרשים חד משפחתיים. כמו כן התכנית מגדירה את גודל יחידת דיוור ל-160 מ"ר + ממ"ד ואו מרתף, יעוד הינו למגורים בלבד. המגרש נשוא תכנית זו הינו בשטח של 250 מ"ר. התכנית היא למטרת לגליזציה ותוספת בניה. יזם התכנית רכש את המבנה במצבו העכשווי וברצונו להכשיר את הבניין הקיים למטרת מגורים ועסק. תכנית זו מגדירה את אחוזי הבניה על פי המצב הקיים בשטח, ללא תוספת מעבר למצב הקיים למעט תוספת מרחב מוגן דירתי. בנוסף התכנית משנה את קווי הבניין על פי המצב בשטח ומוסיפה אפשרות עבור לעסק המנוהל על ידי בעלי הדירה במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26482 - הגדלת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין ברח' הירדן, צפת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
216-0839282	מספר התכנית	
0.290 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

צפת קואורדינאטה X 248306

קואורדינאטה Y 762701

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מנחם בגין, רחוב הירדן 5, 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	הירדן	צפת

שכונה מנחם בגין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
94		חלק	מוסדר	13389
	33	חלק	מוסדר	13966

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
421	ג/במ/א/6

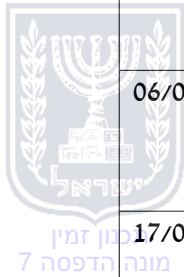
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 12617	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. תחולנה על תכנית זו.	6745	3470		28/01/2014
ג/ 19374	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19374. תחולנה על תכנית זו.	6542	2582		31/01/2013
ג/ 3845	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3845 בתחומה של תכנית זו.	3736			22/01/1990
צפ/ מק/ 30	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית צפ/מק/30 בתחומה של תכנית זו.	5421			31/07/2005
ג/ במ/ א/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/א/6 בתחומה של תכנית זו.	3971	2030		06/02/1992
1 /08 /35	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/08/35 בתחומה של תכנית זו.	4844			17/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 23 21/08/2022	אלינה אלדר	21/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 43 21/02/2021	אלינה אלדר	21/02/2021	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	יצחק קובי (1)			צפת	קרית חב"ד	220	04-6820847		kobylaw@gmail.com
	פרטי	נגה קובי (1)			צפת	קרית חב"ד	220	04-6820847		kobylaw@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6101.

**1.8.2 יזם**

**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
	עורך ראשי	אלינה אלדר	9681681	א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766		alina@adrichalim.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	יובל סטרולוביץ - מיפוי, מדידות	צפת	ברקת (1)	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7777.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הסדרת בנייה קיימת, תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית עבור יחידת דיור אחת ומשרד לבעל זכויות בנכס, ברח' הירדן, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה.

שינוי בקווי בניין.

הוספת תכסית.

הוספת שימוש לטובת משרד ביתי.

הוראות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33
יער	94

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	יער	94
להריסה	מגורים א'	33
מבנה להריסה 2	מגורים א'	33
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	33

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	40	13.79
מגורים א'	250	86.21
סה"כ	290	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יער	40.25	13.87
מגורים א'	249.96	86.13
סה"כ	290.21	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. ישמש לבניית מגורים, משרד או קליניקה עבור עסק ביתי המנוהל ע"י בעלי הדירה בלבד. 2. החניה בדרכים המשולבות ובמפרכי חניה לאורך הכביש.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	1. תכנית בקשה להיתר תכלול הגדרה של חומרי גמר. 2. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש, קולטים, מזגנים וכד' בתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין. 3. יותרו מבני עזר רק לקרוי למכוניות ורק באישור אדריכל העיר.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	1. כחלק מהיתר בניה, ההריסה תבוצע על ידי בעל הקרקע בתיאום עם הרשות. 2. לא תותר הקמת משרד לבעלי מקצוע ללא פתרון חניה בתוך גבול מגרש. לטובת המגורים, החניה מחוץ למגרש, בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום. 3. לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע ההריסות של האלמנטים המסומנים להריסה בתחום המגרש ובתחום היער.
4.2	<b>יער</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	צמחיה ונטיעות, מתקני משחק וכושר, שבילים, מדרגות ורחבות, כולל מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני ביוב ומגופים עיליים ותת קרקעיים, מדי מים.
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
												שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	1	61	114	285	15	(1) 270	250	33	מגורים א'	מגורים א'
3	(2)	(2)	(2)	2											

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 יימדד 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) עפ"י קיים בשטח. יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש הדיירים בהיקף של עד 40 מ"ר.

(2) לפי תשריט.

(3) קו בניין אפס יתאפשר במפלס שמתחת לכביש בלבד. קו בניין במפלס הרחוב יהיה 3 מ'. יחד עם זאת, יתאפשר קרוי חנייה בקו בניין קדמי אפס במפלס הרחוב..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שמירה על חזות המבנה - לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות/חיצוניים של הבניין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>תכנית הפיתוח בהתאם שאושרה בעבר ג/במ/א6 - למגרשים ויחידות דיור בהם אין גישה לרכב למגרש עצמו יוקצה מקום חניה מסודר ורשום באחד ממגרשי החניה המתוכננת. לא תותר הקמת משרד לבעלי מקצוע ללא פתרון חניה בתוך גבול מגרש. לטובת המגורים, החניה מחוץ למגרש, בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום, הנמצאת בשטח שיעודה דרך משולבת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>

<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביצוע התשתיות (מים וביוב): יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.5</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.6</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.7</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.9</b>
<p>ההריסה תבוצע על ידי בעל הקרקע בתיאום עם הרשות.</p>	

**מבנים קיימים****6.10**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**הריסות ופינויים****6.11**

- א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ה. לא יינתן היתר בנייה ללא ביצוע ההריסות של האלמנטים המסומנים להריסה בתחום המגרש ובתחום היער.

**ביצוע התכנית****7.****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.