

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-1089606

הגדלת זכויות בניה ומתן הוראות בינוי- נוף כנרת, צפת

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

שטח התכנית הינו כ- 2.499 דונם ברחוב נוף החולה אשר שכונת נוף כנרת. מגרשים 30,32,36,38,40 הינם מגרשי מגורים ב' עפ"י תכנית ג/9756. מדובר במגרשים של כ-1/2 דונם, וזכויות הבניה בהם:

\* 4 יח"ד בכל מגרש.

\* 64% שטחים עיקריים ו- 6% שטחי שרות.

\* 2 קומות + קומת גג, בגובה 9.6 מ'.

\* 41.12% תכסית.

התכנית המוצעת מבקשת:

\* תוספת 50 מ"ר זכויות בניה עיקריות לכל מגרש. מ-320 ל-370 מ"ר.

\* אין כל שינוי בתכסית, מספר קומות או גובה הבניה המוצעת.

\* שינוי קו בניין אחורי מ-4 ל-3. וקדמי במגרשים המסומנים לצורך תכנון גישה לדירות ע"י מעלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ומתן הוראות בינוי- נוף כנרת, צפת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-1089606

1.2 שטח התכנית 2.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	250060
קואורדינאטה Y	761450

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב נוף הבשן- שכונת נוף כנרת, 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
		נוף הבשן	צפת

שכונה נוף כנרת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13533	מוסדר	חלק	30, 32, 36, 38, 40	

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	326 , 324 , 322 , 318 , 316

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	מתחם ח'- 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 מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4285 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4285
21/08/2000		4520	4912	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9756 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9756



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית -רק בעניין ה-0.00	15: 54 31/10/2022	גינץ בליש	16/09/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 06 12/04/2022	גינץ בליש	11/04/2022	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	יונתן אריאל			צורן קדימה	האלון	2	050-5345929	09-8823258	
	פרטי	שאול אריאל			צורן קדימה	הנבל	8	050-5261148	09-8823258	
	פרטי	שלמה אריאל			צורן קדימה	מורדי הגטאות	10	09-8823258	09-8823258	babyland86@gmail.com
	פרטי	חנן בן עזרא			נתניה	נורוק	6	054-6828299		chenbe2204@gmail.com
	פרטי	רחמים עקריב			צורן קדימה	הפלמ"ח	175	09-8991717	09-8991717	akiravroni@gmail.com
	פרטי			אריאל ש. פיתוח ויזמות בע"מ	צורן קדימה	מורדי הגטאות	10	09-8823258	09-8823258	babyland86@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אריאל ש. פיתוח ויזמות בע"מ	צורן קדימה	מורדי הגטאות	10	09-8823258	09-8823258	babyland86@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il
	מודד	עמאד רדא	1042		מסעדה	מסעדה (2)			04-6982926	emadrada3@ gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: כפר מסעדה רמת הגולן ת.ד. 743.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בניה, שינוי קוי בניין ב-5 מגרשים (30,32,36,38,40).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה תוספת 50 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
2. שינוי קו בניין קדמי לצורך הקמת מעלית ושינוי קו בנין אחורי מ-4 ל-3 לפי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	40 ,38 ,36 ,32 ,30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,500	100
סה"כ	2,500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,499.95	100
סה"כ	2,499.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנין מגורים משותף.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>שמירה על חזות הבנינים :</p> <p>לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. על פני קירות של בנייני תעשייה, תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בניה מוצעת מתחת לכניסה הקובעת, תהיה מבניה קונבנציונלית כולל פתרונות של ניקוז מים, ביוב וכר'.</p> <p>הבניה תהיה בחזית קדמית של המגרש שתתן מענה לפיתוח ותשתיות קיימות מסביב למגרש. תובטח בניה מחומרים מתחברים עם הסביבה כולל חיפויים שיוסיפו עיצוב אדריכלי פשוט ומקומי, קירות תומכים לא יעלו על 3 מ' מעבר לקו הקרקע הטבעית, חומרי פיתוח של מעברים, שבילים, גדרות וחצרות ישתלבו עם העיצוב האדריכלי של המבנים.</p> <p>תובטח מקומות למתקני אשפה מרוכזים ללא הפרעה לאזור חניה וכניסות רכבים. לשמור על העמדת המבנים כך שתתאים לשיפוע ומפלס כביש קיים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין.</p> <p>2. לא יוצב על הגג שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר, שלא יאושר ע"י הועדה המקומית, למעט תורן מרכזי לטלויזיה או צלחות לוין. כל מתקן שהוא, לא יבלוט מחוץ למעקה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>התכנון הארכיטקטוני יהיה עפ"י הנחיות מרחביות כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>איטום המסלעה בבטון או לחילופין הקמת קיר תומך.</p>



## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.6	4	41.12	(2) 80			6	(1) 74	500	32,30, 40,38,36	מגורים	מגורים ב'

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

### הוראות טבלה 5:

- זכויות הבניה המפורטות הינן לכל תא שטח.
- ניתן להגביל את אזור המסתורין עד 1.70 מ' להסתרת המערכת.
- מפלס הקומה הקובעת יהיה עד +/- 1.20 מ' מפני רחוב באמצע חזית מבנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תוספת 50 מ"ר לכל מגרש מתוקף סעיף 62א (א)16.
- לכל תא שטח.
- או לפי תשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<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>
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>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>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.</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</p>

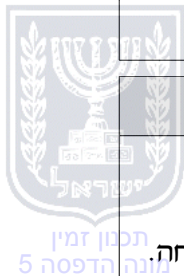
6.2	חשמל
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני 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>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב-</p> <p>הבניינים שבשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית- צפת. המערכת הפנימית-תבוצע ע"י יוזמי ומבצעי התכנית ועל חשבונם. לא ינתנו התרי בניה עד לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>התחלת עבודות בשטח להקמת מתקן לטיפול וסילוק שפכים. לא ינתן טופס 4, לא יהיה איכלוס. לא יהיה כל חיבור לקוי מים של יח' האכלוס עד להשלמת ביצוע פתרון קצה לביוב ולאחר הפעלת מתקן הביוב והתחברות בפועל של המבנים למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ניקוז-</p> <p>מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה על פני השטחים. או באמצעות מערכת תיעול מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית - צפת. שתיבנה ע"י המבצעים ועל חשבונם.</p> <p>מים-</p> <p>הספקת המים לאתרי בניה ולבניינים השונים שבשטח התכנית תעשה ממערכת המים של עירית צפת, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית- צפת. כל הצנרת ויתר המרכיבים של המערכת יהיו תת- קרקעיים.</p> <p>תברואה-</p> <p>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.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטחי ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>



6.5	פסולת בניין
	<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 בנין, 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 בנין.</p>

<b>6.6 פיקוד העורף</b>	<b>6.6</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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.7 שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.8</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה קביעת מפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי.</li> <li>2. קירות תמך יתוכננו בהתאם לסעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחילופין תקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</li> <li>3. לא תאושר בניית מסלעות בשטח התכנית.</li> <li>4. לא יאושר מזגנים על חזיתות המבנה.</li> </ol>	

<b>6.9 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.9</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שידרש.</li> <li>ב. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/מחזור/הטמנה של פסולת יבשה.</li> <li>ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו.</li> <li>2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי עפר.</li> </ol> </li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.10</b>	<b>6.10</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו- תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5