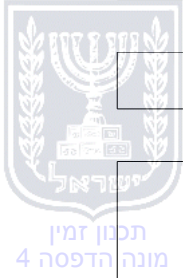


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0996850

הגדלת יח"ד וזכויות בניה במגרשים 104-102- שכונת 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- 1.83 דונם בשכונת נוף כנרת.
מגרשים 102-104 הינם מגרשי מגורים -וילות, עפ"י תכנית ג/4285 מדובר במגרשים של כ-600 מ"ר כל אחד.
תכנית זו מאפשרת הקמת יח"ד אחת על כל מגרש כאשר זכויות הבניה הינן:
* 70% שטחי בניה
* 30% תכסית.
* גובה 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת (כולל גג רעפים) ל-2 קומות.
התכנית המוצעת מבקשת:
* להגדיל את מס' יח"ד מ-1 ל-2 יח"ד בכל מגרש.
* הגדלת זכויות בניה מ-70% (כ-420 מ"ר בכל מגרש) ב- 50 מ"ר (כ- 470 מ"ר).
* תוספת קומה - סה"כ 3 קומות.
* שינוי הוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת יח"ד וזכויות בניה במגרשים 104-102-שכונת נוף
כנרת, צפת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

216-0996850 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.830 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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	249998
קואורדינאטה Y	761488

1.5.2 תיאור מקום

נוף כנרת רחוב נוף החולה.

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	נוף החולה	102104	

שכונה מגרשים 102-104 בשכונת נוף כנרת רחוב נוף החולה, צפת.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13533	מוסדר	חלק	102-104	

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	414 - 416

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי כולל תכנית וחותכים	15: 33 31/10/2022	גינין בליש	22/09/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 07 08/07/2021	גינין בליש	06/07/2021	1	1: 100	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	יהונתן אריאל			צורן קדימה	מורדי הגטאות	10	09-8823258	09-8823258	babyland86@gmail.com

1.8.2 יזם

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. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradplan.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.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 הוראות וזכויות בניה, הגדלת מס' יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות דיור, לפי סעיף 62א (א) 8.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) 2.

3. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) 5.

4. תוספת קומה לפי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

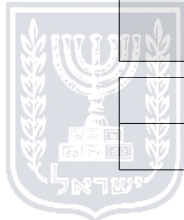
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים וילות	1,826	100
סה"כ	1,826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,830.69	100
סה"כ	1,830.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בית מגורים משותף.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בניה מוצעת תהיה מבניה קונבנציונלית כולל פתרונות של ניקוז מים, ביוב וכו'. הבניה תהיה בחזית קדמית של המגרש שתיתן 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. תובטח מקומות למתקני אשפה מרוכזים ללא הפרעה לאזור חניה וכניסות רכבים. לשמור על העמדת המבנים כך שתתאים לשיפוע ומפלס כביש קיים.
ב	הוראות בינוי
	התכנון הארכיטקטוני יהיה בעל אופי ים תיכוני הררי תוך כדי שימוש בשיטות וחומרים מקומיים כמו: בטון, טיח, עץ, ברזל אומנותי, גגות רעפים וכו'.
ג	גגות
	1. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין. 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.
ד	עיצוב אדריכלי
	התכנון הארכיטקטוני יהיה עפ"י הנחיות מרחביות כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
ה	עיצוב פיתוח ובינוי
	לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין.
ו	תכנית בינוי
	ניתן יהיה לבנות את יח"ד כבית דו משפחתי או קומה על קומה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	2 (2)	30	70 (1)
5	4	4	4	3	9 (3)	2 (2)	30	70 (1)	10	60 (1)	600	104 - 102	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

הוראות טבלה 5:

- הנתונים בטבלה הינם לכל מגרש בנפרד.
- ניתן להגביל את אזור המסתור עד 1.70 מ' להסתרת מערכת.
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד +/- 1.20 מ' מפני רחוב באמצע חזית מבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועוד 50 מ"ר מתוף סעיף 62א (א) 16 (א) 2.
- (2) בכל מגרש.
- (3) כולל גגות רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בניה מוצעת תכלול פתרונות של ניקוז, מים וביוב.</p> <p>2. בניה מוצעת תשמור על העמדת מבנים כך שתתאים לשיפוע ומפלס כביש קיים.</p> <p>3. תובטח בניה מחומרים מתחברים עם הסביבה כולל חיפויים שיוסיפו עיצוב אדריכלי מקומי.</p> <p>4. קירות תומכים לא יעלו על 3 מטרים ויתוכננו באופן מדורג, עם ניצול מיטבי של הטופוגרפיה.</p> <p>5. תובטח מקומות למתקני אשפה מרוכזים ללא הפרעה לאזור כניסה וחניה.</p>
6.2	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>
6.3	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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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</p>



6.3	חשמל
	<p>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 עבודות 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב-</p> <p>הבנינים שבשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית-צפת. המערכת הפנימית -תבוצע ע"י יוזמי ומבצעי התכנית ועל חשבונם. לא ינתנו היתרי 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 ולבנינים 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>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח- סמוך וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.6	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</p>

6.6

פסולת בניין

חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

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.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

1. קירות תמך יתוכננו בהתאם לסעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחילופין תקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
2. קביעת מפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי מהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. לא תאושר בניית מסלעות בתחום התכנית.
4. לא יאושר מזגגים על חזיתות המבנה.

6.10

חומרי חפירה ומילוי

- א. שימוש חוזר בפרוייקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, 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.

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

זמן משוער למימוש תכנית זו- מיידי.