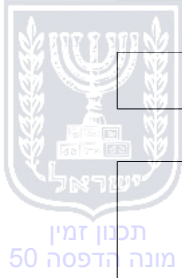


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0875344

ג/26741 - שכונת "מול כנרת", 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:

13/06/2022

להפקיד את התכנית

11/05/2023

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

1. התכנית ממוקמת במורדות הדרומיים של כביש 8900, צמוד לגבול מוניציפלי מזרחי בין המושבה ראש פינה לצפת.
2. על פי תכנית המתאר של צפת ג/12617 שטח התכנית הינו חלק ממתחם ח' 1 ומוגדר בייעוד מגורים לתכנון מפורט. בתכנית המפורטת המאושרת החלה במקום ג/4285 (בתוקף מ-1984) יעוד הקרקע הוא ספורט ונופש.
3. התכנית מסתמכת על דרך גישה מתוך שכונת נוף כנרת, המאושרת בתכנית המפורטת לשכונה, ומציעה גישה נוספת למתחם ולשכונת נוף כנרת ישירות מדרך מס' 8900.
4. התכנית מציעה 150 יח"ד בתמהיל מגוון, מסחר ותעסוקה שכונתיים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים בסביבה.
5. שטח התכנית נמצא בתחום ההשפעה של נחל קיים - נחל חושלים.
6. התכנית ממשיכה את הפיתוח בשכונת נוף כנרת ומשתלבת במרקם ומאפשרת גישה להתחברות עתידית ליתרת מתחם ח' 1.
7. השכונה תחובר לקו הביוב שמעביר שפכי "מצפה הימים" מצידה המזרחי, אל מט"ש צח"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/26741 - שכונת "מול כנרת", צפת

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

216-0875344

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

33.423 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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	250300
קואורדינאטה Y	762350

1.5.2 תיאור מקום

גבול מוניציפלי מזרחי של עיריית צפת, שטח התכנית גובל מצפון עם כביש 8900 המבואות המזרחיים של שכונת נוף הכנרת, צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13529	לא מוסדר	חלק		43
13530	לא מוסדר	חלק		83
14465	מוסדר	חלק		3-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13529	14466(חלק)
13530	14467(חלק)
13530	14469(חלק)

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4285	427

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אצבע הגליל

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
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	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4285 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/4285



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איכראם אבו סאלח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איכראם אבו סאלח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/04/2023	איכראם אבו סאלח	13: 03 04/04/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	30/04/2023	איכראם אבו סאלח	14: 23 30/04/2023		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	29/03/2023	שרה פאעור	15: 01 30/03/2023	גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/02/2023	שרה פאעור	10: 46 12/03/2023	גליון 2 מתוך 2 חתכים לאורך כביש	לא
תשתיות	מנחה	1: 1		30/08/2022	דב בוגייסקי	18: 30 29/03/2023	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 750	1	30/08/2022	דב בוגייסקי	16: 18 04/09/2022		לא
מים	מנחה	1: 750	1	30/08/2022	דב בוגייסקי	16: 17 04/09/2022		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	02/04/2023	עז-אל-דין ריאן	13: 01 04/04/2023	תשריט ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	1	02/01/2022	עז-אל-דין ריאן	14: 28 03/01/2022	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	1	07/06/2022	גיא רוני	11: 30 31/01/2023	פרוגרמה לצרכי ציבור ומסחר שכונתי	לא

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	(1)		י.א.ג (מירון) מימון והשקעות בע"מ	ספסופה		149	054-4297645		eyal@hd-arc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יריב פלג בע"מ	ראש פינה		(1)	054-9846330		yarivpegltd@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 169 ראש פינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6	052-2376499		ekram@hd-arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	היצירה (1)	4	04-8399061		hmm.modedim@gmail.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנם	(2)	207	04-6702551	04-6702551	FaourSARA@outlook.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	עז-אל-דין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	חיפה	אופיר	25			hydromap10@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה	יועץ	גיא רוני			שכניה	(3)	78			guyronen9@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות בעמ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	dubi@telem.co.il

(1) כתובת: ת.ד 258.

(2) כתובת: כביש אלטור.

(3) כתובת: מ.א משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

הקמת מתחם מגורים בסמוך לשכונת נוף כנרת, צפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט למתחם מגורים ח 1 על פי תכנית מתאר צפת ג/12617.
2. שינוי ייעוד ממרכז ספורט ונופש מתכנית ג/4285 לייעודי קרקע למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ותחבורה.
3. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה.
4. מתן הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל.
5. התווית מערכת דרכים, לרבות הסדרה של כניסה חדשה לשכונה מדרך 8900 וחניה למצפור קיים.
6. מתן הוראות ניקוז וניהול מי נגר להבטחת תפקודו של נחל חושלים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	507 - 501
מגורים ד'	404 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	103 - 101
דרך מאושרת	3, 1
דרך מוצעת	5, 4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	3, 1
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	5, 2
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	102
חזית מסחרית	מגורים ד'	403 - 401
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	103
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	402, 401
ציר נחל	דרך מאושרת	1
תחום השפעה	דרך מאושרת	1
תחום השפעה	דרך מוצעת	2
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	301
תחום השפעה	מגורים ב'	507, 506
תחום השפעה	מגורים ד'	404
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,849	20.49
מרכז ספורט ונופש	25,091	75.07
שטח ללא תכנון מפורט	477	1.43
שטח פרטי פתוח	1,006	3.01
סה"כ	33,423	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,856.14	20.51
דרך מוצעת	6,959.96	20.82
מבנים ומוסדות ציבור	717.57	2.15
מגורים ב'	6,004.15	17.96

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.65	7,569.04	מגורים די'
15.91	5,317.16	שטח ציבורי פתוח
100	33,424.02	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. יותר שימוש למשרד / קליניקה/ חדר טיפולים/ חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידות הדיור.</p> <p>3. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון : מעלית חדר אופניים/ מחסנים, מבואה משותפת, מרחב מוגן וכדומה.</p> <p>4. חנייה.</p> <p>5. שטחי גינון.</p> <p>6. קווי תשתית.</p> <p>7. בריכות שחייה פרטיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תותר חנייה מקורה בקו מגרש (קו בניין 0)</p> <p>2. מחסנים: יותרו כחלק מבניין המגורים, בתוך תחומי קווי הבניין.</p> <p>3. בכל מגרש תותר בנייה של מבנה אחד ובבנייה מדורגת.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. יותר שימוש למשרד / קליניקה/ חדר טיפולים/ חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידות הדיור.</p> <p>3. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון : מעלית חדר אופניים/ מחסנים, מבואה משותפת, מרחב מוגן וכדומה.</p> <p>4. חנייה.</p> <p>5. שטחי גינון.</p> <p>6. קווי תשתית.</p> <p>7. בריכות שחייה פרטיות ו/או בריכת שחייה משותפת לדיירי הבית בשטחים המשותפים.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. מסחר שכונתי ושירותים נלווים כגון מסעדות, מזנונים, מרכולים, שטחים לתצוגה, אולם כנסים ואירועים, בנקים, דואר, מספרה, שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, משפחתונים פרטיים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית, לרבות דרכים חנייה ותחנות הסעה.</p>

מגורים ד'	4.2
5. מכון כושר.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בקומת הכניסה לכל תא שטח תשולב חזית מסחרית עם דרכי גישה נפרדות לדירות המגורים.</p> <p>2. פתרון החנייה ישולב בתחום המגרש (חניה מקורה) במפלס קומת הקרקע וכן במפלס קומות מרתף לפי הצורך. תותר חנייה מקורה בקו מגרש (קו בניין 0)</p> <p>3. מחסנים: יותרו כחלק מבניין המגורים, בתוך תחומי קווי הבניין. שטח מחסן לכל יחיד לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>4. פיתוח המגרשים לא יחרוג מתחום המגרש, לא בעת הבנייה ולא כפתרון קבע.</p> <p>5. בכל מגרש תותר בנייה במבנה אחד לכל מגרש או בנייה מדורגת.</p> <p>6. חזית מסחרית תהיה בנויה עד לקווי הבניין, מעבר לקווי הבניין ועד לגבול מגרש (בנייה במרווחים עד לקו 0) תותר הקמת מצללה (פרגולה) בלבד.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. גני ילדים</p> <p>2. מבני חינוך</p> <p>3. תחנה לבריאות המשפחה</p> <p>4. מבנה תרבות, פנאי ומועדון קהילתי.</p> <p>5. מתנ"ס ו/או חדרי חוגים וספורט</p> <p>6. בית כנסת.</p>	
הוראות	4.3.2
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>יותר:</p> <p>1. מתקני ספורט ונופש.</p> <p>2. שבילי גישה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>3. שתילה ונטיעה</p> <p>4. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים</p> <p>5. מגרשי משחקים</p> <p>6. פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומצללות.</p> <p>7. חדר שנאים לכל שטח התכנית והשכונה יוצב בתא שטח 102, במיקום ובמפלס פיתוח מוצנע ככל הניתן ובאופן שלא יפגע בתפקוד השצ"פ ובתיאום עם הח"י.</p> <p>8. בתא שטח 101, עקב הקרבה לנחל חושלים לא יותר בינוי למעט מצללות.</p> <p>9. אמצעים ומתקנים לוויסות, פיזור והשהיית מי נגר.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בנייה למעט השימושים המותרים לעיל.</p> <p>2. שצ"פ יתוכנן כך שלפחות 40% משטחו יהיה מוצל על ידי עצים.</p>	

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>3. תובטח הצללת עצים רציפה לאורך שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וברחבת פעילות.</p> <p>4. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים ובמתקנים המצויים במגרש.</p> <p>5. פיתוח נופי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא תותר כל בנייה למעט השימושים המותרים לעיל.</p> <p>2. בתכנון הצמחייה, יושם דגש על צמחייה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>3. בתא שטח 101, הממשק עם נחל חושלים יתוכנן השצ"פ אקסטנסיבי שישתלב באופן מרבי בטופוגרפיה הטבעית תוך צמצום פגיעה בערוץ הנחל.</p> <p>4. תכנון שצ"פ יתייחס לנוף הנצפה מהשצ"פ ויכלול תכנון פינות שהייה באזורים בהם קיים מפתח לנוף.</p> <p>5. שצ"פ הגובל בשטח פתוח יתוכנן באופן המשתלב בטופוגרפיה הטבעית ומפלסי הפיתוח בממשק עם השטח הפתוח יהיו בעלי אופי טבעי ככל הניתן.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב</p> <p>2. מעבר להולכי רגל</p> <p>3. מתקני דרך</p> <p>4. מפרצי חנייה</p> <p>5. קווי תשתית</p> <p>6. אי תנועה בנוי/צמחיה</p> <p>7. שילוט ותמרור תנועה</p> <p>8. גינון ונטיעות</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. שטחי הדרך המשמשים לתנועה, חניית כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים יפותחו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתוכנית זו, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>2. יושם דגש בתכנון הדרך על רווחת הולכי הרגל לרבות מדרכות רחבות והצללה רציפה על ידי עצים.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב</p> <p>2. מעבר להולכי רגל</p> <p>3. מתקני דרך</p> <p>4. מפרצי חנייה</p> <p>5. קווי תשתית</p> <p>6. אי תנועה בנוי/צמחיה</p>



4.6	דרך מוצעת
	7. שילוט ותמרור תנועה 8. גינון ונטיעות
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. שטחי הדרך המשמשים לתנועה, חניית כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים יפותחו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתוכנית זו, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית. 2. יושם דגש בתכנון הדרך על רווחת הולכי הרגל לרבות מדרכות רחבות והצללה רציפה על ידי עצים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות						עיקרי
(4) 300	(3)	(3)	(3)	2	(2) 5	(1) 24	20	75	425	170	55	200	1941	401	מגורים	ד'	
(4) 315	(3)	(3)	(3)	2	(2) 5	(1) 24	21	75	425	170	55	200	1834	402	מגורים	ד'	
(4) 405	(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	27	75	455	170	55	230	1848	403	מגורים	ד'	
(4) 495	(3)	(3)	(3)	2	6	(5) 25	33	75	490	170	90	230	1940	404	מגורים	ד'	
	(3)	(3)	(3)		(9)	(8)			37		(7) 12	25	(6)	,402 ,401 403	מסחר	ד'	
(4) 105	(3)	(3)	(3)		(12) 5	(11) 20	7	65	200		(10) 85	115	850	,502 ,501 ,504 ,503 505	מגורים	ב'	
(4) 105	(3)	(3)	(3)	(17) 2	(16) 2	(15) 9	7	65	200		(14) 85	(13) 115	850	507 ,506	מגורים	ב'	
	(3)	(3)	(3)	1	3	11		65	210	(18) 90	20	100	717	301	מבנים ומוסדות ציבור		
	0	0	0						7			(19) 7	600	,102 ,101 103	שטח ציבורי פתוח		

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:

- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. לצורכי חנייה בכל ייעודי הקרקע תותר בנייה עד לגבול מגרש (קו בניין 0).
- בתאי שטח עם זכויות למסחר, יותר קירוי השטח הכלוא בין גבול תא שטח לבין קו הבניין (בנייה במרווחים עד לקו 0). הקירווי ייעשה באמצעות מצללה או ארקדת עמודים. השטח הכלוא יסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי במעמד הוצאת היתר בנייה.
- נתוני תכסית המופיעים בטבלה מתייחסים לבנייה על קרקעית בלבד. בקומת כניסה או חנייה בכל היעודים תותר תכסית מקסימלית בשיעור של 85%.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בתנאי שסך זכויות הבנייה ישמרו.
- תותר הקמת חניון משותף ו/או דרך גישה משותפת למגרשים צמודים.
- באזורי המגורים ב', ד' ניתן להקצות עד 40 מ"ר מותר השטח העיקרי המותר לכל יח"ד לטובת שימושים נוספים מעבר למגורים הקבועים בהוראות התכנית.

ז. הנחיות למיקום בריכת שחייה - תותר הצבת בריכת שחיה במרווחים (חריגה מקו בניין) תוך שמירה על מרחק של 1 מ' לפחות מגבול תא שטח.
ח. בייעוד מגורים ד', בכל תא שטח ישולבו בתמהיל הדירות 4 יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד), כך שיתקבלו סה"כ 16 יח"ד קטנות לכל שטח התכנית. במעמד הוצאת היתרי בנייה ניתן יהיה לרכז או לשנות את פריסת יח"ד הקטנות בחלוקה שונה בין תאי השטח ובלבד שתובטח שמירה על סה"כ כמות יח"ד קטנות בהיקף הנדרש לעיל לכל שטח התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת חזית מסחרית וחדר יציאה לגג.
- (2) כולל קומת חזית מסחרית במפלס הרחוב.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מחושב לפי 15 מ"ר לכל יח"ד.
- (5) גובה מבנה הכולל חדר יציאה לגג..
- (6) בהתאם לתא שטח רלוונטי בייעוד מגורים ד'.
- (7) בנוסף לשטחים אלה, יתווספו 160 מ"ר לכל תא שטח לטובת הקמת מצללה או ארקדת עמודים..
- (8) בהתאם לגובה מבנה לתאי השטח בייעוד מגורים ד' (403-401).
- (9) קומה זו תהווה חלק מקומת הכניסה של מבנה המגורים..
- (10) כולל שטחים לחנייה מקורה בקומת הכניסה..
- (11) כולל חדר יציאה לגג ו/או מסתור לתשתיות..
- (12) מספר קומות מצטבר מעל למפלס הרחוב - כולל קומת חנייה או קומת עמודים מפולשת. הבינוי יהיה מדורג ומשולב בטופוגרפיה.
- (13) לכל הבניין.
- (14) לכל הבניין. כולל שטחים לחנייה מקורה בקומת הכניסה..
- (15) גובה מותר מעל לכביש עליון, כולל חדר יציאה לגג ו/או מסתור לתשתיות..
- (16) כולל קומת חנייה או קומת עמודים מפולשת.
- (17) לשימושי מגורים ו/או חנייה.
- (18) לטובת חנייה, אחסנה וחדרים טכניים..
- (19) עבור מצללות וחדרי שנאים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1	תנועה
<p>1. אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה או לחילופין רשות תמרור מקומית הוא תנאי להיתר בנייה .</p> <p>2. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכת.</p> <p>3. קירות תומכי כבישים יהיו בתחום המגרשים ולא בתחום זכות הדרך.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה הינו הסדרת האפשרות לתמרון פניות ימינה בדרך מס' 8900 לבאים מדרך מס' 43.</p> <p>5. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח ו/או תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>6. בתוך תחום קווי הבניין של דרך 8900 תיאסר כל בנייה למעט לשימושים המותרים בייעוד דרך מוצעת ו/או דרך מאושרת.</p>	
6.2	חניה
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או בהתאם לתקנות התקפות במעמד הוצאת היתר בנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	אקוסטיקה
<p>מיגון אקוסטי למגרשים בייעוד מגורים ד':</p> <p>א. למגרשים בייעוד מגורים ד' שמדרום לדרך מס' 8900, יבוצע סקר אקוסטי כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. ביצוע המיגון אקוסטי כפי שייקבע בסקר, ככל ונדרש, יבוצע ע"י מבקשי ההיתר.</p> <p>ג. גמר ביצוע מיגון אקוסטי למגרשים בייעוד מגורים ד' בהתאם להנחיות סקר אקוסטי יהווה תנאי למתן היתרי אכלוס / תעודת גמר.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה, לכל השימושים בתכנית זו, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ' - מקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - מקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p>	



תכנון זמין
מאז 50 הדפסה



תכנון זמין
מאז 50 הדפסה




תכנון זמין
מאז 50 הדפסה



חשמל	6.4
<p>2.0 מ' - מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' - מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' - מקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - מכבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - מכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' מארון רשת 3 מ' משנאי 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 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 לחברת החשמל 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>1. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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> <p>2. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>3. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית והנחיות מרחביות. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. מיקום פחי האשפה, דוחסנים ונקודות איסוף ומחזור : בתיאום ועל פי מחלקת תברואה בעיריית צפת.</p> <p>2. מים : תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים/תאגיד המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. פיזור הידרנטים ע"פ תקן כיבוי אש. יש לתאם עם רשות הניקוז תוואי חציית נחל חושלים ואופן החצייה</p> <p>3. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ו"תחום כנרת"- רשות המים והגורמים המוסמכים לכך. ב. השכונה תחובר לקו הביוב שמעביר שפכי מלון 'מצפה הימים' מצידה המזרחי, אל מט"ש צח"ר. ג. מבנים המחייבים 'קדם טיפול' יחויבו בהקמת המתקן לאחר אישור תכנית וכתנאי להיתר. יוגשו לתאגיד אומדן עלויות ולו"ז בניה, לשם חישוב וגביית היטלים.</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ניקוז : א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מערכות ניקוז תת קרקעית ומעביר מים בנחל "חושלים" החוצה ממערב, לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. ב. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים כנרת.</p> <p>2. מים וביוב : א. טרם מתן היתר בנייה ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף שפכים חדשות באזור התכנית, יועבר נספח ביוב בליווי תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת, לרבות חישובים של כמויות, לאישור "תחום כנרת"- רשות המים. ב. תנאי למתן היתרי בנייה הינו התחלת עבודות שדרוג מט"ש צח"ר. ג. תנאי למתן היתרי בנייה הינו הגשת תכנית לאספקת מים לאישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.7</p>



	תנאים למתן היתרי בניה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>ד. תנאי למתן היתרי בנייה הינו קיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה. ה. כל בקשה להנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית יועברו להתייחסות משרד הבריאות.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. תנאי לאיכלוס המבנים בשטח התכנית הינו סיום עבודות שדרוג מט"ש צח"ר אליו אמורים להתחבר שפכי השכונה והתאמתו להפקת קולחים באיכות הנדרשת עפ"י החוק, זאת בהתאם לתכנית הנדסית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.9
	<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלת זכויות והוראות בנייה (סעיף 5).</p>	
	הריסות ופינויים	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. כל החלקים המבונים והמסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו כתנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית. 2. הריסות המבנים ו/או חלקי המבנים המסומנים להריסה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו.</p>	
	פסולת בניין	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>היתר בנייה יינתן רק לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
	פיקוד העורף	6.12
	<p>תנאי למתן היתר בנייה 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.</p>	
	שרותי כבאות	6.13
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות מבקש ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם או לחילופין אישור שירות הכבאות לתכנית ההגשה של הבקשה להיתר</p>	
	קולטי שמש על הגג	6.14
	<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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

תשתיות	6.15
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או תא דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>5. תנאי לאישור לתחילת עבודות תשתית ו/או פיתוח הינו תיאום מול קק"ל.</p>	



כתב שיפוי	6.16
<p>יינתן כתב שיפוי עבור עיריית צפת, כתנאי להיתרי בניה</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, להוראות כל דין:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהיעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא תותר חריגת עבודות מילוי / חפירה מעבר לגבולות התכנית.</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>

6.19	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

6.20	סביבה ונוף
	<p>1. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ'. במידה והפרשי הגובה המתוכננים הם מעל 3 מ' יתוכנן קיר מדורג ותישמר רצועה מינמלית לגינון ברוחב מינמלי של 1 מ' בין הקירות.</p> <p>2. כל פיתוח בממשק עם השטח הפתוח יתוכנן כך שהממשק עם השטח הפתוח יהיה טבעי ככל הניתן, לרבות שילוב של מסלעות, גינון ונטיעות בגבול הפיתוח. כמו כן, לא יותרו קירות תמך בממשק בין יעוד שצ"פ לשטחים הפתוחים.</p>

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

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

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

	זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה
--	--------------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50