

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-1137207

הגדלת כמות יחידות דיור בחלקה 17 ברח' נוף החרמון, צפת



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בגוש 13531 בחלקה 17 ברחוב נוף החרמון בצפת. תכנית זו מבקשת להגדיל את כמות יחידות הדיור במגרש, על פי מדיניות שאושרה בוועדה 2019008 בתאריך 23/07/19, מיחידה אחת לשתי יחידות. בנוסף התכנית מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ושינוי בקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת כמות יחידות דיור בחלקה 17 ברח' נוף החרמון,  
צפת

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

216-1137207 מספר התכנית

0.750 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית 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	249502
קואורדינאטה Y	761740

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב נוף החרמון, שכונה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	נוף החרמון		

שכונה נוף כנרת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13531	13717

### 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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של 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			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 00 19/02/2023	אלינה אלדר	16/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 00 04/09/2022	אלינה אלדר	04/09/2022	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	אמיר ביידר			צפת	ברקת	3	052-5954172		Sapirb271295@gmail.com
	פרטי	גל מזרחי			צפת	ביאליק	1	052-6930803		Dilmotorsgal55@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר ביידר			צפת	ברקת	3	052-5954172		Sapirb271295@gmail.com
פרטי	גל מזרחי			צפת	ביאליק	1	052-6930803		Dilmotorsgal55@gmail.com

## 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 סטרוולוביץ - מיפוי, מדידות	צפת	ברקת (1)	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 12187.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הגדלת כמות יחידות דיור בחלקה 17 ברח' נוף החרמון, צפת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת כמות יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).
2. תוספת אחוזי בניה לפי סעיף 62א (א) (16) (2).
3. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
4. קביעת תכסית לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16A, 16B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים, וילות	750	100
סה"כ	750	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	750.05	100
סה"כ	750.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים במבנה דו משפחתי, צמודי קרקע, גג שטוח יוכל לשמש כמרפסת עם הצללה. מחסני גינה מחומרים קלים, בריכה ביתית, פרגולות ופיתוח מגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תתאפשר בניית ברכה ביתית בקו בניין ס



## 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
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	0 (2)	1	2	6 (1)	1	50	77		22	10	45	375	16A	מגורים א'	מגורים א'
5	3	0 (3)	3	1	2	6 (1)	1	50	77		22	10	45	375	16B	מגורים א'	מגורים א'

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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- תתאפשר בניית ברכה ביתית בקו בנין 0 אחורי
- תתאפשר בניית חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצידי

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

- גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר מגובה הכביש.
- 3 או 0 ללא חלונות.
- 3 או 0 ללא פתחים.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>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. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ' 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. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים 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. 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>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <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 כנרת. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית לחיבור מבנה למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת -- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פג הגליל"</p>

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>והגורמים המוסמכים לכך. 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>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<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 בניה 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. 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>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>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.</p>

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.	
---	--

