

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19210

שם תוכנית: שכונת מרים, נווה אורנים

משרד הפנים
מחוז האפון ועדה מחוזית
09.01.2012
גילן צל
נצרת עילית

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: צפת
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19210 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 09.01.2012 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון [Signature]</p>	
<p>הועדה וק אישור תכנית מס' 19210 פזרסקה בילקוט התכנון והבניה מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיועדת להקמת שכונת מגורים, במקום שיועד בעבר כשטח מסחרי.
בסמיכות לאתר, במרחק של כ-700 מ' בקירוב, קיימים שני מרכזים מסחריים אשר מבטלים את הצורך ביעוד מסחרי נוסף באזור.
התכנון מציע שכונת מגורים "ירוקה", בעלת מרחב פרטי משותף בליבה לרווחת הדיירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
שכונת מרים, נווה אורנים	מספר התוכנית	19210/ג	
	שטח התוכנית	4 866 דונם	
	מהדורות	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	ינואר 2012	
	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לייר	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	צפת
		קואורדינטה X	248475
		קואורדינטה Y	763791
1.5.2	תיאור מקום	צפת- שכונת נווה אורנים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עירית צפת
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צפת
		שכונה	נווה אורנים
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13698	מוסדר	חלק מהגוש	84 , 83	411,350

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
102/ג	שינוי	שינוי יעוד מ"חנויות" ל"מגורים".	י.פ. 348	13/5/1954
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור א1	י.פ. 5704	16/8/2007
תמ"א 35 מרקמים	כפיפות	מרקם שמור משולב	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"א 35 הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטח שימור משאבי מים	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2 יעודי קרקע	כפיפות	ישוב עירוני	י.פ. 5696	30/7/2007
תמ"מ 9/2 הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות	י.פ. 5696	30/7/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי אורי מילוסלבסקי	ינואר 2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי אורי מילוסלבסקי	ינואר 2012		13		מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה ומספר פרדמן	מקצוע / תואר
	razlaw@bezeqint.net	04-6922351		04-6922502	עניד רו ליברמן הפלמ"ח 85, צפת	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית		447635544		

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות - מס' דרכון	מספר פרדמן	שם פרטי ומשפחה ומספר פרדמן	מקצוע / תואר
razlaw@bezeqint.net	04-6922351		04-6922502	עניד רו ליברמן הפלמ"ח 85, צפת	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית		447635544			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות - מס' דרכון	מספר פרדמן	שם פרטי ומשפחה ומספר פרדמן	מקצוע / תואר	בעלים
razlaw@bezeqint.net	04-6922351		04-6922502	עניד רו ליברמן הפלמ"ח 85, צפת	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	447635544				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה ומספר פרדמן	מקצוע / תואר	עורך ראשי
uni@milosarc.co.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמ"ח 140 צפת 13221	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	7391	05831094			אורי מילוסלבסקי
office@surveyors.co.il	06-6455341	0505-216187	06-6561660	רח' "705" 2, נצרת	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	690	026631002			בשאר פאהום

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מ"חנניות" ל"מגורים" והגדרת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הוראות בניה למגורים (תכסית, גובה, קוי בנין, צפיפות)
 ב. הגדרת זכויות ליח' אירוח.
 ג. שינוי קו בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.866 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,090	-	+2,090	-	מ"ר	מגורים
	22		22	-	מס' יח"ד	
				(ביעוד "חנניות") ע"פ תכנית מפורטת מאושרת ג/102	מ"ר	מסחר
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות
						זכויות הבניה ליח' האירוח ילקחו ע"ח השטח המותר לבניה למגורים, בהתאם לדרישות התקנים הפיזיים של משרד התיירות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.


3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים א'3
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר	
אחוזים	דונם		אחוזים	דונם
85.65%	4.167		85.65%	4.167
14.35%	0.699		14.35%	0.699
				יעוד
				תניות
				דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'3	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	ניתן להשתמש בגג כמרפסת גן.	
ג.	יחידות אירוח (צימרים).	
4.1.2	הוראות	
א.	גובה הבנין 9 מ'	גובה כל מבנה ימדד ממפלס הכניסה.
ב.	חומרי גמר	המבנים יגומרו בחומרים תקינים ועמידים באישור הועדה המקומית.
ג.	יחידות אירוח (צימרים)	<ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. יחידות האירוח יבנו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. 3. ניתן פיתרון חניה באישור הועדה המקומית. 4. ניתן לאשר עד 11 יח' אירוח לכל המתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כולל יח' אירוחי (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לקובעת	קדמי							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ	
										מעל לבניסה הקובעת	עיקרי					שרות
3	3	3	1	2	50%	5.28	22	60%	2,510	210	210	210	1880	4167	100	מגורים א"כ

- הערות:**
- א. יותרו עד 11 יח' אירוח לכל המתחם, וזכויות הבניה ליח' אלו ילקחו ע"ח השטח המותר לבניה למגורים, בהתאם לדרישות התקנים הפיזיים של משרד התמורות.
 - ב. גובה כל מבנה ימוד בנפרד מפלס הכניסה.
 - ג. זכויות הבניה יחולקו באופן שווה, בין כל יח' הדיוור.
 - ד. בכל מבנה יותרו עד 2 יח' אירוח.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. תכנון החניה יכלול כניסה ויציאה אחת למתחם כולו, ולא יאושרו חניות עם נגישות ישירה מהדרך.
 ב. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2 השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

בתנאים למתן היתר בניה (לפיתוח ובניה) בתחום התכנית, יהיה אישור תוכנית בינוי וחניה לכל יח' הדיור והצימרים, ע"י הועדה המקומית. כל סטייה מהוראה זו, תיחשב סטייה ניכרת. תכנית הבינוי תכלול כניסה אחת ויציאה אחת למתחם כולו ולא יורשו חניות עם נגישות ישירה מהדרך.

6.4 מרחב מוגן

כתנאי למתן היתר בניה ידרש אישור מוסמך מטעם הג"א, לפי התקנים החלים באותה עת ובכפוף לחוק התכנון והבניה.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 ב. תנאי למתן היתר בניה, יהיה ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות, בד בבד עם בניית מבני המגורים.

6.6 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.8 סיכונים סיסמיים

בהתאם להנחיות מנהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים, התכנית נבדקה מול מפת העתקים הפעילים והחשודים כפעילים – עדכון מרץ 2009, של המכון הגיאולוגי של ישראל, המוצגת בקנה מידה 1:200,000. ככל הנראה שטח התכנית מצוי באיזור העתקים פעילים, אך מן האמו לעיל עולה כי על הנעזר במפה, מוטלת חובה לבצע בדיקה פרטנית ומדוייקת של כל ההעתקים הרלוונטיים באזור התכנית המוצעת. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.9 מי נגר עילי

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

בשלב הוצאת התרי בנייה, על הזים יהיה לעשות נספח עצים מפורט על פי ההנחיות להכנת נספח עצים ובו יפורטו ויוצגו העצים על רקע תוכנית הבינוי כדי שאוכל להתייחס לכל עץ בנפרד וכן לחשב את הערך הנופי של העצים שיכרתו. הכנת נספח עצים יהווה תנאי להוצאת אישורי כריתה לעצים שיהיה צורך לכרות אותם.

6.11 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.12 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

6.13 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה ופיתוח	תוגש תכנית חניה ופיתוח למתחם כולו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: ינואר 2012	חתימה: לינדמן עו"ד תפלים"ח 85 צפת 16914 מ.ר.	שם: מרים פרידמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: ינואר 2012	חתימה: לינדמן עו"ד תפלים"ח 85 צפת 16914 מ.ר.	שם: אדר' אורי מילוסלבסקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 510558950 ח.פ.		תאגיד: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	
תאריך: ינואר 2012	חתימה: לינדמן עו"ד תפלים"ח 85 צפת 16914 מ.ר.	שם: מרים פרידמן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: ינואר 2012	חתימה: לינדמן עו"ד תפלים"ח 85 צפת 16914 מ.ר.	שם: מרים פרידמן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	