

2013/32

תכנית מס' ג/20715

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משפחה 2008
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 20-07-2016
 נ ת ק ב ל
 נעדרת ונכונה

14.8.14
 שכר
 חייב לשכר

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20715

שם תוכנית: תוכנית מפורטת חלקה 56 צפת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="300 1055 740 1227" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 20715 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.8.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן י"ר הועד המחוזי</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="258 1447 606 1581" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20715 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6964 מיום 28/9/14</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה להוסיף יחידת דיור (קיימת) בתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת חלקה 56 צפת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

20715/ג

מספר התוכנית

1.100 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

09/07/14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי צפת

קואורדינטה X 247825
קואורדינטה Y 764350

1.5.2 תיאור מקום שכונת צופיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית צפת

התייחסות לתחום הרשות
הרשות נפה

צפת
צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה שוכה
רחוב רחוב
מספר בית מספר בית
צופיה הגדוד העברי 56

יורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13697	מוסדר	חלק מהגוש	56	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/5/1982	י.פ. 2812	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/552 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/552
16/09/1954	י.פ. 370	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/187 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/187
לא ידוע	לא ידוע		• כפיפות	ג/12617

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בני ארליך	01/07/12	---	15	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בני ארליך	26/06/12	1	---	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בני ארליך	26/06/12	---	2	---	• מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מרדכי חניא	059056895				הגדוד העברי 56 צפת	6923451-04	8168866-057			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מרדכי חניא	059056895				הגדוד העברי 56 צפת	6923451-04	8168866-057		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	בעלים	מרדכי חניא	059056895			הגדוד העברי 56 צפת	6923451-04	8168866-057		
•	בעלים	סימה חניא	023041155			הגדוד העברי 56 צפת				
•	בעלים	יניב חדר	031959885			הגדוד העברי 56 צפת		052-9218012		
•	בעלים	מזל (סופר) חדר	43248343			הגדוד העברי 56 צפת		052-9218012		
•	בעלים	ברוריה (אוזן) אלמקיס	033669490			הגדוד העברי 56 צפת		050-6242593		
•	בעלים	שלומי אלמקיס	033685868			הגדוד העברי 56 צפת		050-6242593		
•	בעלים	יעקב סופר	56046576			הגדוד העברי 56 צפת		050-8434308		
•	בעלים	כרמלה סופר	22260699			הגדוד העברי 56 צפת		050-8434308		
•	בעלים	דליה שם טוב	57535155			הגדוד העברי 56 צפת		052-3812514		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	עורך ראשי	אדריכל בני ארליך	055610463	38709		ת.ד. 185 ראש פינה	6930550-04	6853095-050	6930855-04		zivar@bezeqint.net
	מודד	יונל סטרולוביץ		1037		ת.ד. 7777 צפת	6820154-04	8837137-052	6924915-04		yst.survey@gmail.com

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**

הוספת יחידת דיור (קיימת) בתחום התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. הוספת זכויות בניה מ- 30% ל- 55.55% בתא שטח 101, ומ- 30% ל- 51.96% בתא שטח 102..
3. הגדרת צפיפות
4. הגדלת תכסית מ- 15% ל- 55.55% בתא שטח 101, ומ- 15% ל- 40% בתא שטח 102.
5. שינויים בקווי בנין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.100
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		536	206	330	מ"ר	מגורים
התכנית המאושרת לא הגדירה מספר יחידות דיור.		6	6	---	מס' יחיד	

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
			לא רלוונטי	102,101	מגורים א'

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,100	מגורים א'		100	1,100	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים חד משפחתיים וארבע משפחתיים.	
ב.	משרדים וסטודיו לבעלי מקצוע חופשי המתגוררים בדירה. בתנאי שהשטח לא יעלה על 50 מ"ר ע"ח הזכויות המפורטת בטבלה, בתנאי שאין בהם מפגע סביבתי לרבות רעש או מחסור בחניה ליתר דיירי הסביבה, ובתנאי עמידה בתקן חניה.	
4.1.2	הוראות	
א.	חזות	לא תותר העברת צנרת מים, גז ביוב באופן גלוי על קירות המבנים.
ב.	מתקנים	תותר הקמת מתקנים על גגות הבתים כגון דודי שמש וצלחות לויין בתנאי שהצנרת המתחברת למתקנים אלה תותקן באופן סמוי.
ג.	בניה במרווח	בנוסף על הוראות התקנות לבניה במרווחים יותרו במרווחים מדרגות חוץ המקשרות בין מפלסי הפיתוח השונים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר ²				מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה ¹ (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות					מספר קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
מגורים א'	101	540	275	25	-	-	2	55.55	9	2	0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	300		
	102	560	141	15	120	15	4	40%	9	1	1	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	291		

¹ גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מכין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

² הועדה המקומית רשאית לאשר חעברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסייה זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות**6.1 כפיפות להוראות תוכניות מאושרות קודמות**

תוכנית זו כפופה להוראות תוכניות מאושרות קודמות בנושא ניקוז, ביוב, תנאים למתן היתרי בניה, וכל נושא אחר, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת מקומות חנייה לפי תקן החנייה.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון המוצעים.

6.6 חיזוק בניה קיימת בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בניה לפי תוכנית זו יהיה אישור תוכנית לצורכי רישום כאמור בתקנות.

6.8 ההיסט מבנים

- א. מבנה או חלק מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/חלק ממבנה המיועדים להריסה. המבנה/חלק ממבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/חלק ממבנה להריסה יהיה הריסת המבנה/חלק ממבנה.

6.9 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /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, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוץ/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 החשמל.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בקשה להיתר בניה	ללא התניה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: מרדכי חניא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: בני ארליך	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	בני ארליך - אדריכל מ.ד. 38709	תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: סימה חניא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: יניב חדד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: מזל (סופר) חדד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: ברוריה (אוזן) אלמקיס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: שלומי אלמקיס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: יעקב סופר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: כרמלה סופר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: דליה שם טוב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09/07/14	חתימה:	שם: מרדכי חניא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20715 שם התוכנית: תוכנית מפורטת חלקה 56 צפת

כני ארליך - אדריכל
ת.ג. 38789

עורך התוכנית: אדר' בני ארליך תאריך: 09/07/2014 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			