

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0391565

מפורטת ע"ש מרים גרמן צפת

צפון

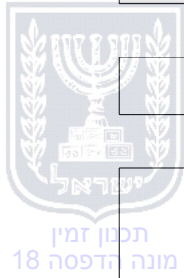
מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מפורטת

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

חלוקת חלקה מס' 44 לשני מגרשים, כולל קביעת שטח מגרש מינימלי לכל מגרש, שינוי קווי בנין ותוספת שטחים עיקריים לסה"כ שטח בניה מותר.
שטחי הבניה העיקריים לפי תכנית ג187 + 7% - לפי סעיף 62 א (א) 16(א)2.
שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מפורטת ע"ש מרים גרמן צפת

ומספר התכנית

216-0391565

מספר התכנית

1.436 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	247623
קואורדינאטה Y	764118

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בשכונת הר כנען צפון מזרח לתחנת דלק שערי צפת, צפון לכביש 89 ודרום מזרח לכביש הגדוד השלישי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13697	לא מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

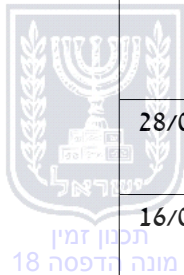
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית שמוגשת כפופה לתכנית זו.	כפיפות	12617 ג/
16/09/1955	1643	370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ג/187 ממשיכות לחול	שינוי	187 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22/02/2017	סאדק כמיסה	30/01/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		20/07/2017	בהא טרביה	19/07/2017	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	טובה גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net
	פרטי	מרים גרמן			צפת	(1)				dgerman@bezeqint.net
	פרטי	נתן גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובה גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net
פרטי	מרים גרמן			צפת	(1)				dgerman@bezeqint.net
פרטי	נתן גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net

(1) כתובת: ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טובה גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרים גרמן			צפת	הגדוד השלישי (1)				dgerman@bezeqint.net
בעלים	נתן גרמן			צפת	הגדוד השלישי				dgerman@bezeqint.net

(1) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמס	(1)	1	04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	מודד	סאדק כמיסה	966		מעיליא	(1)		04-9575346	04-9575346	Sadiqkham@gmail.com

(1) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת

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**

חלוקת חלקה מס' 44 לשני מגרשים, כולל קביעת שטח מגרש מינימלי לכל מגרש, שינוי קווי בנין ותוספת שטחים עיקריים לסה"כ שטח בניה מותר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 חלוקת מגרש לשני מגרשים עפ"י סעיף 62א(א) 1.

2.2.2 קביעת קווי בנין חדשים והתאמתה ע"פי מבנים קיימים לפי סעיף 62א(א) 4.

2.2.3 שינוי גודל מגרש מזערי וקביעת גודלו בשני המגרשים עפ"י סעיף 62א(א) 7.

2.2.4 תוספת שטחי הבניה של 100 מ"ר לשטחים העיקריים מכוח סעיף 62א(א) 16(א) (2) והטמעת שטחי שרות שיאשרו ע"י הוועדה המקומית לפי תקנה 13.



תכנין זמין
מונה הדפסה 18



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.436

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,436.09	100
סה"כ	1,436.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,436.09	100
סה"כ	1,436.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית מאושרת מס' ג187 ליעוד מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות עפ"י הוראות תכנית ג187 מלבד ההוראות הכלולים בתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מסל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5	(2)	(2)	(2)	2	(1)	(1)	718	1	מגורים א'
5	(2)	5	(2)	2	(1)	(1)	718	2	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

הערה ברמת הטבלה:

* הערה - יותר לנייד שטחים עיקריים בין השתי קומות בתנאי לשמור על בניה בתוך מעטפת קיימת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/187 + 7%.

(2) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הוראות נוספות ע"פ הקבוע בתכנית ג/187

6.2 חניה

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.

6.3 חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך: תיל תשוף
3.0 מ'	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד
2.0 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה
5.0 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד(כא"מ)
20.0 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	0.5 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו
3 מ'	3 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי
בתאום עם חברת חשמל	1 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה תק
		כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

"מימוש מידיי."



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תקנות המס' 216-0391565 - שם התכנית: מפורטת ע"ש מרים גרמן צפת

תאריך: 21/11/2016

תוקף: 2017-01-01
 טורס: 2 (תקנה 5)

טבלת הקצאה בה סכמה בעלים

216-0391565 קרקעות מס' 1

מניב וניא			מניב נכס			נחשו המקרקעין		
מחיר	חלקים	שטח	מחיר	חלקים	שטח	מחיר	חלקים	שטח
20.2.17	50%	718	50%	50%	1433	1433	44	13697
20.2.17	25%	359	25%	25%	62840	1433		
20.2.17	25%	359	25%	25%	7430283	1433		
		1433				1433		



21/11/2016 966

מאריך: 21/11/2016

מחיר: 966

חוקר: ד"ר מרים גרמן

חוקרת: ד"ר מרים גרמן

