

**הוראות התכנית**

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
תכנית מס' 216-0339309  
04-07-2017

ג/22812 הגדלת ארץ בנייה ביעוד מגורים שינוי לתוכנית ג/17497

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי צפת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מינהל התכנון וחוק התכנון והבניה  
אישור תכנית מס' 216-0339309  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.6.17 לאשר את התכנית לא נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר

הודעה על אישור תכנית מס' 216-0339309  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7561 מיום 9.8.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שינוי לתוכנית ג/17497 בתוספת קומה והגדלת אחוזי בנייה. ללא שינוי ביעוד מגורים. לגיטימציה למבנה קיים החורג מזכויות ומגבלות הבנייה המאושרות. המבנה נמצא ברחוב הפלמ"ח 75 בצפת.



משרד התכנון והבנייה  
רמת השרון



משרד התכנון והבנייה  
רמת השרון



משרד התכנון והבנייה  
רמת השרון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



ג/22812 הגדלת אחוזי בנייה ביעוד מגורים שינוי לתוכנית  
ג/17497

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0339309

שטח התכנית 1.2  
0.165 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	246651
קואורדינאטה Y	763367

### 1.5.2 תיאור מקום

הבית נמצא בקצה רחוב המוביל לככר מרכזית של העיר, המרכזת סביבה בנייני ציבור כגון: אולם התרבות לכנסים - בית יגאל אלון, בניין הסארייה הכולל: בית כנסת ע"ש נעם יהודה, מתנ"ס, מוזיאון ליהדות אירופה דוברי הונגרית, בניין המועצה של הרבנות, בית כנסת עלייה, ביטוח לאומי ובניין הדואר ועוד. כמו כן הבית גובל עם בניין מגורים בין שלוש קומות ומהווה קצה למבני המגורים שיש ברחוב הפלמ"ח עד לכיכר. מיד לאחריו מתחילים מבני הציבור ומשרדים. המבנה שקוע מעט ביחס לקו הרחוב ויוצר עם המבנה השכן ובית כנסת "עלייה" גינה ציבורית קטנה לפני הכיכר.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	75	הפלמ"ח	צפת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13068	לא מוסדר	חלק		999
13069	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13068	13068
13069	13069

### 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

התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת

התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת

התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת  
היא תוכנית  
בנייה  
במסגרת  
התוכנית  
המפורטת

**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		כפיפות	ג/12617
21/10/2010	484	6147	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/17497. בהגדלת אחוזי הבנייה + תוספת קומה. שאר הוראות תכנית ג/17497 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/17497

**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				אדם פרוייליך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אדם פרוייליך		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:100		14/02/2017	אדם פרוייליך	14/02/2017	חתום להפקדה	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	אילנית כלפה			צפת	הפלמ"ח	75			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר ואילנית כלפה			צפת	הפלמ"ח	75	04-6923194		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילנית כלפה			צפת	(1)	75			
בעלים	אשר כלפה			צפת	(2)	75			

(1) כתובת: הפלמ"ח 75 צפת.

(2) כתובת: הפלמ"ח 75.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדם פרוייליך	080030		צפת	קולונל רביצקי	1	04-6923185	04-6821417	adam_f@net o.net.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	יובל סטרולוביץ	צפת	(1)	30	04-6820154		yst.survey@g mail.com

(1) כתובת: ברקת 30 צפת.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

שינוי בהוראות וזכויות בנייה לצורך הסדרת בנייה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.165

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	+80	280		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	10
מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת להולכי רגל	46.26	27.94
מגורים ב 1	119.3	72.06
סה"כ	165.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	46.26	27.94
מגורים ג'	119.3	72.06
סה"כ	165.55	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך משולבת להולכי רגל. יותר שימוש למעבר להולכי רגל, מעבר לאופנים, מעבר תשתיות, גינון וריהוט גן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בדרך משולבת יותר שימוש בריצוף אבן, אבנים משתלבות. תאסר כל בניה בתחום הדרך המשולבת מלבד עמודי תאורה, ריהוט גן.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	קו בנין (מטר)					
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	119	190	10	90	10	300	2	100	9	16	2	1	0	0	0

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
0	מגורים ג'

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:**

קומה שלישית תיהיה קומת רעפים ולא תתאפשר תוספת בנייה למעט הקיים

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה באתר עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבהה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל..</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

	<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניקוז</b> תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
	<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר הבנייה לתוספת יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
	<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b> לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
	<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b> לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתכנון ההתגוננות האזרחית.</p>
	<p><b>6.9</b></p>	<p><b>רישום זיקת הנאה</b> בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>
	<p><b>6.10</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b> קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
	<p><b>6.11</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כתנאי למתן היתר בניה - יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית ברשות הרישוי. - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. - לא יינתן היתר בניה אלא עם התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. - קבלת חו"ד מהוועדה הארכיטקטונית של העיר.</p>
	<p><b>6.12</b></p>	<p><b>תשתיות</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<p><b>6.13</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b> היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>
	<p><b>7</b></p>	<p><b>ביצוע התכנית</b> מונה</p>
	<p><b>7.1</b></p>	<p><b>שלבי ביצוע</b></p>
	<p><b>7.2</b></p>	<p><b>מימוש התכנית</b></p>

[Empty rectangular box]

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

