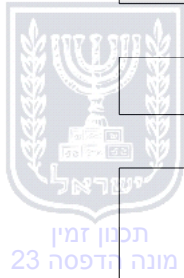


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0358317

ג/22990 הגדלת אחוזי בנייה בייעוד מגורים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

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

שינוי בהוראות וזכויות בנייה לצורך הסדרת בנייה קיימת ותוספת בנייה למבנה מדורג בצפת. המבנה נמצא בשכונה הדרומית של צפת מוקף באיזור מגורים בבנייה רוויה רב קומתי. התכנית תאפשר הרחבת הדירות הקיימות באופן משמעותי לטובת הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/22990 הגדלת אחוזי בנייה בייעוד מגורים
מספר התכנית	מספר התכנית	216-0358317
שטח התכנית	שטח התכנית	1.105 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	247032
קואורדינאטה Y	762380

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא במורדות הדרום מזרחיים של צפת בתוך שכונת מגורים בעלת מבנים מדורגים צמודים.

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
7	33	לוחמי הגטאות	צפת

שכונה שכונת דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13075	מוסדר	חלק	87	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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 זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12617
01/07/1982	2404	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3790 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3790



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדם פרוייליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדם פרוייליך		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	10/03/2017	אדם פרוייליך	10/03/2017		1:100	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	דניאל אדרי			צפת	לוחמי הגטאות (1)	33	04-6925693		
	פרטי	יעקב אליהו			צפת	לוחמי הגטאות (2)	33			
	פרטי	וולנטינה אפריימוב			צפת	לוחמי הגטאות (3)	33			
	פרטי	טובה כהן			צפת	לוחמי הגטאות (4)	33	04-6972251		
	פרטי	ענת לוזון			צפת	לוחמי הגטאות (5)	33			
	פרטי	יעקב לוי			צפת	לוחמי הגטאות (6)	33	04-6925693		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: לוחמי הגטאות 33/1.
- (2) כתובת: לוחמי הגטאות 33/3.
- (3) כתובת: רחוב לוחמי הגטאות 33/7 צפת.
- (4) כתובת: לוחמי הגטאות 33/4.
- (5) כתובת: לוחמי הגטאות 33/5.
- (6) כתובת: לוחמי הגטאות 33/10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וולנטינה אפריימוב			צפת	לוחמי הגטאות (1)	33			



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	80030	פרוייליך ארכיטקטים	צפת	הפלמ"ח		04-6821417		adam_f@net o.net.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	ברקת (1)	30	04-6820154		yst.survey@g mail.com

(1) כתובת : ברקת 30 צפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי אחוזי בנייה, שינוי בקווי בניין, שינוי במס' קומות.

- הגדלת אחוזי בנייה .

- הגדלת מספר הקומות במבנה.

-הגדלת תכסית הבנייה .

- שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,105	100
סה"כ	1,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,105.29	100
סה"כ	1,105.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	א
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	
עיצוב אדריכלי	ב
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשריט בינוי הכולל הרחבות של כלל הדירות. תותר קומת מסד, ככל שהיא קיימת, ועוד 3 קומות כאשר הכניסה לקומה השלישית תהיה ממדרגות פנימיות מהקומה השנייה. בדירות שאין בהן קומת מסד מספר הקומות יהיה 3 בלבד	
קולטי שמש על הגג	ג
דודי שמש בגג שטוח, ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. דודי שמש בגג רעפים, ישולבו בחלל הגג, הקולטים על גבי הרעפים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	12	9	10	70	210	10	90	10	100	1105	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
5	מגורים	מגורים ב'

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:

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
 - ב. הגובה המקסימאלי של מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של הדירה.
 - ג. קווי הבניין לבנייה החדשה יהיו כפי שרשום בטבלה.
- בנייה קיימת תאושר לפי קונטור המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט בינוי הכולל הרחבות של כלל הדירות (10 יח"ד).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתוך תחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש על פי התקנות</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <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...1.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב</p>	<p>6.5</p>

<p align="center">6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>היתר הבנייה לתוספת יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">6.7 פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">6.8 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתכנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">6.10 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">6.11 מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p align="center">6.12 היטל השבחה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">6.13 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>כל המבנים שאינם בהתאם להוראות תוכנית זו יהרסו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

