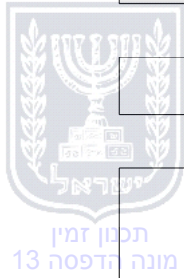


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 216-0399345**

**ג/22780 חלקה 135 נוף כינרת צפת**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>צפת</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מתאר מקומית</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התוכנית נמצא בשכונת נוף כינרת בצפת. התוכנית הוכנה עקב רצון בעל הזכויות במגרש לשנות את הייעוד המסחרי של המגרש (לפי ג/4285) למגורים. על מנת לאזן בין צורכי השכונה וצורכי מגיש התוכנית, התוכנית משנה את הייעוד המסחרי של המגרש לייעוד משולב מגורים מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

ג/22780 חלקה 135 נוף כינרת צפת

שם התכנית

216-0399345

מספר התכנית

0.618 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	249549
קואורדינאטה Y	761323

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת נוף כינרת, בקצה הדרומי של רחוב נוף הירדן.

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

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	נוף הירדן	135	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13532	לא מוסדר	חלק	135	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4285	444

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



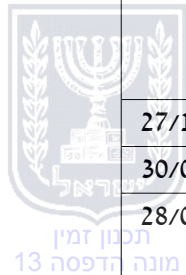
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
26/04/1985	2114	3190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4285 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4285



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ארליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ארליך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16/10/2018	בנימין ארליך	16/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	אלעד הדר			חיפה	(1)			03-6880776	takedri@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הסייפן 17 חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד הדר			חיפה	(1)			03-6880776	takedri@zahav.net.il

(1) כתובת: הסייפן 17 חיפה.

**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
אדר'	עורך ראשי	בנימין ארליך	3807	בני ארליך אדריכל.	ראש פינה	ראש פינה		04-6930550		benny@erlich-arch.com
אינג'	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	(1)		04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7777 צפת.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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**

הסבת מגרש בייעוד מסחר לייעוד משולב למסחר תעסוקה ומגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד ממרכז קניות לשימוש משולב למסחר ותעסוקה ומגורים.
- קביעת זכויות למגורים עבור יחידות דיור.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	135

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז קניות משנה לפי ג/4285	618	100
סה"כ	618	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	617.81	100
סה"כ	617.81	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. בקומת הקרקע של המבנה יותרו שימושים למסחר שכונתי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 2. בקומה העליונה של המבנה יותר שימוש למגורים.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>קולטי שמש על הגג</b> קולטי השמש יונחו על שיפוי גג הרעפים כאשר הדוד עצמו בחלל הגג, או יוסתרו תוך בניית מסתור מתאים בגג שטוח.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
3	3	3	2	9	3.24	2	50	48.54	300			40	260	618	קומה עליונה	135	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	2	9			50	48.54	300			40	260	618	קומת קרקע	135	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

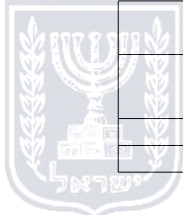
קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	קומה עליונה	135	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	קומת קרקע	135	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

1. הגובה המכסימאלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
2. גובה המבנה שתי קומות, תחתונה למסחר ותעסוקה ועליונה למגורים.
3. לא ניתן להעביר שימושים מקומה לקומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה במגרש שלא יראה ישימות של קומת המסחר בקומת הקרקע.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים. חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכדומה, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאישור וועדה מקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4 בנושא טיפול בנגר עילי.          ב. התוכנית נמצאת באזור רגישות א 1 לפי הוראות ותשריטי התמ"א.          ג. מי הנגר העילי ינוקזו מתחום המגרש אל השטחים הפתוחים שבגבול התוכנית או לשטחים פתוחים אחרים באמצעות מערכת הניקוז של הישוב.          ד. השטחים המגוננים בתוכנית זו יהיו סופגי מים וחדירים ויעשה בהם שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצורכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התוכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.          תוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן          3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף          2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p>	<p><b>6.12</b></p>



חשמל	6.12
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' -
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ' -
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'
<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך חמש שנים מאישורה.