

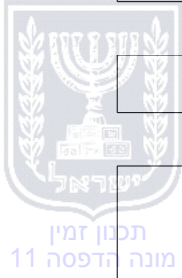
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0466888

איביקור, צפת, שינויים במגרש למגורים, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	צפת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית, המסדירה מגרש למגורים בשכונת איביקור, צפת, תוך שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית ותוספת של כ-50 מ"ר שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית איביקור, צפת, שינויים במגרש למגורים, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.

**מספר התכנית** 216-0466888

**1.2 שטח התכנית** 0.216 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 7

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

**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	247934
קואורדינאטה Y	765607

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' זמיר 395, שכונת איביקור, צפת.

### 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	זמיר	395	

שכונה איביקור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13675	מוסדר	חלק	206	

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
1/08/30	161
ג/במ/ 22	135

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



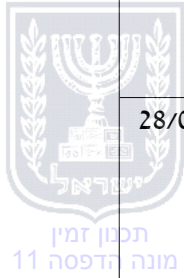
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
16/09/1955	1643	370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 187 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 187
29/04/1993	2424	4105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 22 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 22

הערה לטבלה:

תרש"צ 1/08/30 אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים 16/6/1997 על בסיס תכנית ג/במ/22.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי גרשון מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי גרשון מילוסלבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/11/2016	אורי גרשון מילוסלבסקי	27/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	אריאל שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	
	פרטי	מירב שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	
פרטי	מירב שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	
חוכר		אריאל שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	
חוכר		מירב שטרית			צפת	זמיר	395	052-6826174	052-6826174	

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222		shay@milosarc.co.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ'	1037	יובל סטרליץ' מדידות	צפת	נווה אורנים (1)	17	04-6924915		yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: נווה אורנים 17, צפת 13100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית, העורכת שינויים מתוקף סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה, ומסדירה מגרש למגורים בשכונת איביקור, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תכנית בסמכות ועדה מקומית, העורכת שינויים מתוקף סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה כדלהלן:
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
  - תוספת שטח עיקרי של כ-50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)16(2) לחוק.
  - שינוי בגודל מגרש, עפ"י סעיף 62א(א)7 לחוק.
  - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - הגדלת תכסית, והגדרת מאפיינים אדריכליים של מבנה חניה - עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	215.26	100
סה"כ	215.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	215.26		מגורים
100	215.26	סה"כ	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



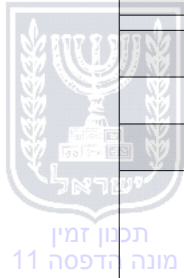
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים צמודי קרקע.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תכסית המבנה תוגדל מ-40% ל-50%.	
חניה	ב
יותר קירוי של מבנה החניה בקירוי קשיח ואטום עד גבול המגרש והוא יחושב במניין שטחי הבניה עפ"י חוק.	
קווי בנין	ג
קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט : א. קו בניין קדמי לדרך יהיה 5 מ' לבד מבנה חניה מקורה בו יותר קו בניין 0 מ'. ב. קו בניין אחורי לשטח ציבורי פתוח יהיה 0 מ'. ג. קו בניין צידי לדרום יהיה 0 מ' ללא פתחים. ד. קו בניין צידי לצפון יהיה 2 מ'	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8	1	50	201			201	215	1	מגורים	מגורים
(4) 5	(3) 0	(2) 2	(1) 0	2											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין 0 ללא פתחים למגרש שכן מדרום המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי..
- (2) עפ"י התשריט.
- (3) קו בניין 0 לשטח ציבורי פתוח.
- (4) יותר קו בניין 0 עבור מבנה חניה מקורה בקירוי אטום וקשיח, כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מס' ג/במ/22 לעניינים הבאים:</p> <p>א. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.</p> <p>ב. תוספת שטח עיקרי של כ-50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)16א(2) לחוק.</p> <p>ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - הגדלת תכסית, והגדרת מאפיינים אדריכליים של מבנה חניה - עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.</p> <p>בכל עניין אחר מהנ"ל, נשארות בתקפן הוראות תכנית מס' ג/במ/22 המאושרת.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה 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.</p>	
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, מהנדס הועדה המקומית ותאגיד מים וביוב פלג הגליל.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת ותאגיד מים ושפכים "פלג הגליל", והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.4 מקלטים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה ידרש אישור מוסמך מטעם הג"א, לפי התקנים החלים באותה עת ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</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 עמודי 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשויות המוסמכות.</p>	
<p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה/מימוש הזכויות בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה, תהיה הריסת המבנה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p><b>6.8 חשמל</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים</p>	





חשמל		6.8
<p>או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.</p>		
מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
2.00 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
2.00 מ		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ)
	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך ת"ק(תת קרקעי)
3.0 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה ת"ק
בתיאום עם חברת		ט. כבלי חשמל מתח עליון
		החשמל
1 מ'		ט. ארון רשת
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>		

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה

