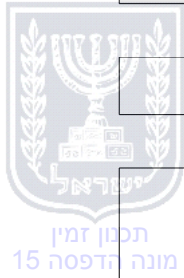


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0550699

הגדלת כמות יחידות דיור, הגדלת אחוזי בניה



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

התכנית כוללת 6 חלקות הממוקמות בין רחובות נוף כנרת ונוף הגליל, בשכונת נוף כנרת בצפת. התכנית החלה במקום, ג/10285, מגדירה שטח המיועד למגורים ב', תכנית זו אינה משנה את יעודי הקרקע, אלא מגדילה את מספר יחידות הדיור מארבע יחידות לחלקה לשש יחידות בחלקה בהתאם להחלטת ועדה מקומית צפת בתאריך 16.08.2015 לקביעת מדיניות למספר יח"ד בנוף כנרת. סה"כ מתוכננות בתכנית זו, 36 יחידות דיור בשישה מבנים. תכנית זו משנה קווי בניין ומגדילה את אחוזי הבניה ב-20%, ואינה משנה את מספר הקומות, גובה מבנה ותכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת כמות יחידות דיור, הגדלת אחוזי בניה

ומספר התכנית

216-0550699

מספר התכנית

4.520 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	249935
קואורדינאטה Y	762061

1.5.2 תיאור מקום

שכונה נוף כנרת, בין רחובות נוף כנרת ונוף הגליל, 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	נוף הגליל		
צפת	נוף כנרת		

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13529	לא מוסדר	חלק	25-27, 31-33	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

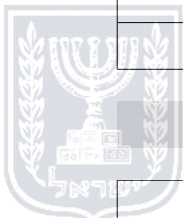
מספר גוש	מספר גוש ישן
13529	13740

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/10285	189 - 187, 183 - 181

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

צפת



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	744	5137	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10285 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 10285
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 מחליפה את תכנית ג/ 4285 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 4285



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושאים הבאים : מפלס 0.00, קווי בניין, חניה וגובה מבנה.	09: 45 28/02/2019	אלינה אלדר	05/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 02 05/03/2018	אלינה אלדר	05/03/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אדמונית יזום והשקעות בע"מ		אדמונית יזום והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	סטימצקי	6	054-6706000		saul@gvani m.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אדמונית יזום והשקעות בע"מ		אדמונית יזום והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	סטימצקי	6	054-6706000		saul@gvanim.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר	9681681	א. אדריכלים	ראש פינה	השלום	28	04-6860766	076-5101174	alina@adrich alim.com
	מודד	סאדק חמיסה	966		מעיליא	(1)		04-9575346	1534-9575346	sadiqkham@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 287.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדלת זכויות בניה והגדלת מספר יחידות דיור למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת כמות יחידות דיור מ-4 יח"ד למגרש ל-6 יח"ד למגרש.

הגדלת אחוזי בניה ב-20%.

שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	25 - 27, 31 - 33

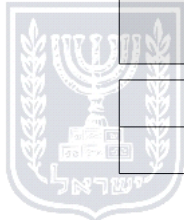
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,520	100
סה"כ	4,520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,519.54	100
סה"כ	4,519.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים יהיו בעלי חזית מדורגת לכיוון הנוף בשילוב מרפסות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1) 4	4	3.5	3.5	1	3	9	6	40	105	8	25	17	55	750	25	מגורים ב'
(1) 4	4	3.5	3.5	1	3	9	6	40	105	8	25	17	55	741	26	מגורים ב'
(1) 4	4	(2) 3.5	(2) 3.5	1	3	9	6	40	105	8	25	17	55	757	27	מגורים ב'
(1) 4	4	3.5	3.5		4	13.5	6	40	105			25	80	750	31	מגורים ב'
(1) 4	4	3.5	3.5		4	13.5	6	40	105			25	80	737	32	מגורים ב'
(1) 4	4	3.5	3.5		4	13.5	6	40	105			25	80	785	33	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. גובה המבנים לא יעבור את הגובה המוצע בתכנית הבינוי.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 או 0 לחניות מקורות בהצללה.

(2) 3.5 או 0 לחניות מקורות בהצללה.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בינוי</p> <p>1. מבנים יהיו בעלי חזית מדורגת לכוון הנוף בשילוב מרפסות. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>2. גובה המבנים בחלקות מעל לכביש התחתון לא יעברו 13.5 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בגבול החלקה עם המדרכה.</p> <p>גובה המבנים בחלקות מתחת לכביש העליון לא יעברו 9.0 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בגבול החלקה עם המדרכה.</p> <p>3. במבנים שמעל לכביש התחתון גובה 0.00 יקבע במפלס קומת הכניסה למבנה ויהיה גבוה מקסימום ב-20 ס"מ מפני המדרכה בגבול החלקה בנקודה הגבוהה שלה, לצורך ניקוז משטח החניה.</p> <p>במבנים שתחת לכביש העליון גובה 0.00 יקבע במפלס קומת הכניסה למבנה ויהיה גבוה מקסימום ב-20 ס"מ מפני המדרכה בגבול החלקה בנקודה הגבוהה שלה, לצורך ניקוז משטח החניה.</p> <p>4. מיקום דודי שמש יהיה על גג הדירות העליונות בכל מבנה. הסתרתם תהווה חלק מתכנון אדריכלי של המבנה.</p> <p>5. חומר גמר למבנים יהיה שליכט צבעוני, תוך כידי שילוב של לפחות שני צבעים, על פי תכנון אדריכלי. יתאפשר חיפוי אבן חלקי בלבד, מקסימום 25% משטח החזיתות.</p> <p>פיתוח</p> <p>6. פיתוח המגרש יהיה לפחות בשני מפלסים שונים בכדי לאפשר הצמדת גינות לחלק מהדירות על פי מפלסיהן.</p> <p>7. לכל מבנה תתוכנן חצר משק עבור מערכות ואשפה בחזית הרחוב, על פי תכנית בינוי מצורפת לתכנית זו. גודל חצר משק עבור מערכות ואשפה בחזית הרחוב יינתנו לשינוי בעת הוצאת להיתר.</p> <p>8. קירות תמך יתוכננו על פי תקנות התכנון והבניה ויהיו קירות כובד מאבן לקט מקומית, או לחליפין קירות בטון אשר יצופו בטיח.</p> <p>9. קירות תמך אשר בתוך שטח החלקה יהיו בגובה בהתאם להפרשי מפלסי קרקע בין הגינות, עם מעקות מתכת תקניות על פי תכנון אדריכלי בהתאם לחוק בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.2	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט הינו את עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. במקרה של חניה בקו בניין 0 - הניקוז יבוצע לכיוון מגרש המבקש.</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, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'

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 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 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'

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.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית+תאגיד מים.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כנרת.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית לחיבור מבנה למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת -- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p align="right">מי שתייה:</p> <p>לתאגיד קיימת תשתית מים זמינה באזור המקרקעין הנ"ל.</p> <p align="right">פתרון קצה/שפכים:</p> <p>לתאגיד קיימת תשתית ביוב ציבורית זמינה בתחום הכביש מס' 1, חובת המתכנן לתאם גבה הבניה לפי תשתית ציבורית קיימת.</p> <p>התאגיד יכין הכנות עד גבול מגרש לפי הנוהל בצד המזרחית למגרשים מס' 31, 32, 32.</p> <p>חובת היזם או המבקש הבקשה להתאים תכנון וביצוע לחיבור ביוב למגרש מס' 25, 26, 27, כולל מערכות פרטיות בתחום 6 המגרשים להכנות שיבצעו ע"י התאגיד למגרש מס' 31, 32, 33.</p> <p>עפ"י החוק ובהתאם לכתב, "תיקון כל פגיעה בתשתיות כאמור ו/או העתקת תשתיות מים/ביוב קיימת אל מחוץ למקרקעין בו מבוקש לבנות, תהיה על חשבונו של המבקש".</p> <p>1. במידה ובמהלך בדיקת התכנית הסניטרית שתוגש במהלך בקשה להיתר הבניה יידרש להעתיק קו מים ו/או ביוב מחוץ לגבולות החלקה יישא בעל הקרקע בכל העלויות כפי שיועברו לו מתאגיד.</p> <p>2. הבניה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקו ובשוחות ציבוריות.</p> <p>3. לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד.</p> <p>4. לתאגיד פלג הגליל לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות ובקו בתחום התכנית המאושרת בעקבות עבודות הבנייה, כל פגיע ונזק יתוקנו וישולמו ע"י המבקש לשביעת רצון נציג פלג הגליל.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בקשת היתר בניה שתוגש לוועדה מקומית אשר יכללו תכנית</p>	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה

- 1. פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.
- 2. מפלסי ה-0.00 יהיו בהתאם לנספח בינוי.
- 3. קירות תמך יתכננו בהתאם לחוק בעת הוצאת ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן המשוער לתחילת ביצוע התכנית 7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15