

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0443663

שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה

צפון

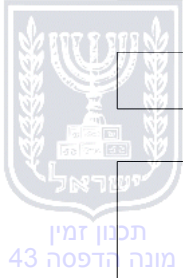
מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מפורטת

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

הגשת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית על גוש 13698 חלקה 56 בשטח של 2108 מ"ר. כיום קיימים שלושה מבנים נפרדים, 2 מבנים הכוללים שתי קומות ומבנה נוסף הכולל 3 קומות, שה"כ 7 יחידות דיור.

התכניות החלות באזור הם תכנית המתאר ג/12617 ותכנית מפורטת ג/102. תכנית מסדירה את הקיים על ידי חלוקת המגרש לשלושה תאי שטח נפרדים ושינוי גודל מגרש מינימלי. בנוסף התכנית משנה תכנית, שינוי בהוראות הבינוי, הוספת 7 אחוז שטח עיקרי, משנה קווי בניין, זיקת הנאה למעבר רכב במגרש מס 2 למגרש מס 3, גובה מבנים ומשנה מספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה

מספר התכנית 216-0443663

1.2 שטח התכנית 2.102 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248357
קואורדינאטה Y	763906

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה אורנים רחוב לשם 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	נווה אורנים		

שכונה לשם 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13698	לא מוסדר	חלק	56	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1954	970	348	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 102 ממשיכות לחול.	שינוי	102 ג/
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12617 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן נעמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן נעמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	15: 28 30/06/2019	סאדק ח'מיסה	01/08/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		00: 09 31/05/2018	סאדק ח'מיסה	01/08/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 42 12/11/2018	איתן נעמן	06/11/2018	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



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	אסתר אלקבץ			צפת	(1)		054-2288443		erez.elkabet z@gmail.com
	פרטי	אלבניה בזגובוב			צפת	(2)		054-6973201		erez.elkabet z@gmail.com
	פרטי	ודים בזגובוב			צפת	(2)		052-8584003		erez.elkabet z@gmail.com
	פרטי	גולן כהן			צפת	(3)		052-6710428		erez.elkabet z@gmail.com
	פרטי	ורד כהן			צפת	(4)		053-7231808		erez.elkabet z@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ג'.
- (2) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 א'.
- (3) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ב'.
- (4) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ב'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר אלקבץ			צפת	(1)		054-2288443		erez.elkabetz@gmail.com

(1) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ג'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר אלקבץ			צפת	(1)		054-2288443		erez.elkabetz@gmail.com
בעלים		אלבניה בזגובוב			צפת	(2)		052-6973201		erez.elkabetz@gmail.com
בעלים		ודים בזגובוב			צפת	(2)		052-8584003		erez.elkabetz@gmail.com
בעלים		גולן כהן			צפת	(3)		052-6710428		erez.elkabetz@gmail.com
בעלים		ורד כהן			צפת	(3)		053-7231808		erez.elkabetz@gmail.com

(1) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ג'.

(2) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 א'.

(3) כתובת: נווה אורנים 56 לשם 24 ב'.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן	1037		צפת	(1)		054-2142167		erez.elkabetz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאדק ח'מיסה	108191		מעיליא	(2)		052-3383933		sadiqkham@gmail.com

(1) כתובת: רח ירושלים 50 צפת..

(2) כתובת: מעיליא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 בזכויות והוראות הבניה, איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% בנייה

איחוד וחלוקה

שינוי גודל מגרש מינימלי

הגדלת תכסית

שינוי גובה מבנים

שינוי קווי בניין

הגדלה ושינוי מספר קומות

הריסת המבנים המסומנים להריסה.

זיקת הנאה למעבר רכב במגרש מס 2 למגרש מס 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

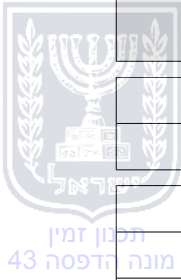
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	2, 1
חניה	מגורים	3 - 1
מבנה להריסה 2	מגורים	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,108	מגורים
100	2,108	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,102.34	מגורים
100	2,102.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי						
5	(2)	(2)	(2)		2	(1) 8	60	60	5	55	608	1	מגורים	מגורים
(2)	3	(2)	(2)	(4) 1	2	(3) 8	60	60	5	55	766	2	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)		3	(5) 11	60	60	5	55	734	3	מגורים	מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בבניה חדשה מרחק המינימלי בין מבנים יהיה לפחות 6מ' או אפס במקרה של מבנה דו משפחתי.

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו
כמות יחידות הדיור תתאם את מדיניות הוועדה, בכפוף להתייחסות לפתרונות חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 859.40=0.00




(2) לפי תשריט.

(3) 858.80=0.00

(4) גובה מבנה- מתחת לכניסה הקובעת 3.5 מטר.

(5) 856.70=0.00

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>קירות חיצוניים של המבנה: 1. גמר בטיח אקרילי או גמר אבן לבחירת המתכנן. 2. טיח אקרילי, או חיפוי אבן או שילוב עם חיפוי אבן.</p> <p>אופי הגגות: 1. צורת הגג יהיה שטוח או שיפועי באמצעות רעפים בלבד. 2. מעקה גג 1.10 מ</p> <p>פרגולות: 1. חומרי גמר: פרגולה מחומרים קלים..</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>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</p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה: 1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיעדים למתקנים הנדסיים. ג. איסור בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד(כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 : 160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p>	

6.3

חשמל

- 0.5 מ" כבלי חשמל מתח נמוך
- 3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון
- 1.0 מ' ארון רשת
- 3.0 מ' שנאי על עמוד

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.

להרמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוזמים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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 הניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006) הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התכנית אינה משנה את הוראות התכניות התקפות במקום. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

התייחסות פלג הגליל מתאריך 04.11.2018:
מיי שתייה:

לתאגיד קיימת תשתית מים זמינה באזור המקרקעין הנ"ל
פתרון קצה/שפכים:

לתאגיד קיימת תשתית ביוב ציבורית זמינה בגבולות המקרקעין.

תאגיד פלג הגליל יאשר תכנית סניטרית לחיבור מים וביוב כחלק מהנפקת היתר ובכפוף לתשלום בתנאים הבאים:

עפ"י חוק, "תיקון כל פגיעה בתשתיות כאמור ר/או העתקת תשתיות מים/ביוב קיימות אל מחוץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>למקרקעין בו מבוקש לבנות, תהייה על חשבנו של המבקש</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקו ובשוחות הקיימות. 2. עובדי התאגיד יורשו להיכנס בכל עת לתחום השטח בו מונח הקו לצורך תחזוקה ותיקונים, תוך תיאום מראש עם בעלי השטח, בגמר העבודה יוחזר המצב לקדמותו ע"י התאגיד, עניין זה יוטמע בתקנון. 3 לא יבנה כל מבנה מעל הקו והשוחות, לא יקדחו כלונסאות ולא יוצב מתקן כלשהו בתחום הקו שימנע ביצוע עבודות תחזוקה של תאגיד פלג הגליל. 4. לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד.. לתאגיד פלג הגליל לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות ובקו בתחום התכנית המאושרת בעקבות עבודות הבנייה, כל פגיעה ונזק יתוקנו וישולמו ע"י המבקש לשביעת רצון נציג פלג הגליל. 5. במקרה של מכירת הנכס תועבר התחייבות המבקש לרוכשים העתידיים של הנכס והמבקש מתחייב לייצע את התאגיד על אירוע מכירה כזה באם יתרחש, לרבות העתק הסכם התחייבות. 6. אישור הנ"ל הנו אישור תיאום תכנון בלבד, ואינו מהווה אישור תשלום דמי הקמה. 7. למען הסר ספק כל קווי ביוב ושוחות בתחום החלקה הינם פרטיות למעט שוחה בקצה החלקה הדרום מזרחית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.5 הוראות פיתוח	
<p>גדרות, קירות תמך ומרכיביהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיר אבן דבש. 2. שערי כניסה למגרש יהיו מעוצבים ממתכת (לא איסכורית או דומה לה). 3. גובה גדרות עד 1.5 מ' למעט הגבהה באמצעות שיחים מטפסים. 4. גמר גדרות בפינות מעוקלים בנקודות הגמר. 5. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש. 6. קירות תמך, גובהם ודירוג של קירות תמך בכפוף לסעיף בחוק. 	

6.6 פיקוד העורף	
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

6.7 שרותי כבאות	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
<ol style="list-style-type: none"> 1. יש להרוס את כל המבנים הלא חוקיים שמשומנים להריסה בתשריט, עד שנה מיום אישור התכנית. 2. אין באחריות העירייה לבצע הריסות. 3. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש. 4. קירות תמך, גובהם ודירוג של קירות תמך בכפוף לסעיף בחוק. 5. ע"פ תקנה 11 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שאישרה הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכול מתחם איחוד וחלוקה. 6. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה. 	

6.9 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43