

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0656835

שינוי זכויות בניה בחלקה 132 נוף כנרת - צפת

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

חלקה 132 נמצאת באזור מגורים-וילות בשכונה מערבית נוף כנרת, בין שתי חלקות 131 ו-133, צמודה לכביש מס' 13 מצד מזרח דרומי, וצמודה לחלקה 156 של מבני ציבור בצד צפון מערבי. המגרש ריק ללא עצים בוגרים וראוי לבניה.

מדיניות הוועדה בנוף כנרת מתאריך 16.08.2015, מאשרת בשטח מגרש 3 יחידות דיור, התכנית מבקשת תוספת יחידות דיור עם שמירה על תכנון מבחינת הנראות של 3 יחידות לארבע יחידות בצורת בינוי מיוחדת. מטרת התכנית הגדלת מס' יחידות דיור בחלקה 132, השינוי מיחיד אחת ל-4 יחידות עם שמירה על מרחק בין מבנים, והקצאת שטח חניה משותף לארבע יחידות והבטחת חצרי משק תשתיות ופרטיות לכל יחיד מתוכננת.

התכנית משנה זכויות של קווי בנין, תכסית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, התכנית גם קובעת גובה בניינים ומספר קומות.

הגדלת מס' יחידות מיחידה אחת ל-4 יחידות עפ"י סעיף 62א(א)8 בחוק תכנון ובניה.

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 בחוק התו"ב והתאמתם לצורת חלוקה מוצעת ומרחקים מינימליים בין דירות..

שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א(א)5 בחוק התכנון ובניה.

"כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151...." עפ"י סעיף 62א(א)9 בחוק התו"ב. - קביעה או שינוי בגובה מבנה עפ"י סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי זכויות בניה בחלקה 132 נוף כנרת - צפת

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

216-0656835

מספר התכנית

1.352 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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	249500
קואורדינאטה Y	761340

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית נוף כנרת - רח' נוף הגליל.

### 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			

שכונה נוף כנרת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	132	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
26/04/1985	2114	3190	תכנית זו משנה חלק מהוראות ג/4285, והשאר ממשיך 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			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: 4 יח"ד אך נראות התכנון של 3 יח"ד, במספר קומות, גובה מבנה, קוי בנין, מפלס 0.00 ומרחק בין דירות, בשאר הנושאים הנספח הינו מנחה.	19: 09 15/12/2018	בהא טרביה	15/12/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 55 14/11/2018	בהא טרביה	13/11/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	אילן לוי			צפת	(1)	55	04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com
	פרטי			אד-מרי השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com
	פרטי			עידן-גל השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55 צפת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן לוי			צפת	(1)		04-6802286	04-6802286	ilanlevi696@gmail.com
פרטי			אד-מרי השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com
פרטי			עידן-גל השקעות בע"מ	צפת	(1)				ilanlevi696@gmail.com

(1) כתובת: רחוב נוף הגליל 55 צפת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ilanlevi696@gmail.com	04-6802286	04-6802286			צפת			אילן לוי		בעלים
ilanlevi696@gmail.com					צפת	אד-מרי השקעות בע"מ				בעלים
ilanlevi696@gmail.com					צפת	עידן-גל השקעות בע"מ				בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

(1) כתובת : רחוב נוף הגליל 55 צפת.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Tarabiabhaa@gmail.com	04-6931663	04-6931663	1	(1)	מגידל שמש		00118954	בהא טרביה	עורך ראשי	אדריכל
Rateb@sabageng.co.il	04-6959844	04-6959844	1	(1)	קרית שמונה	סבאג מהנדסים	722	ראתב סבאג	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת : 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובניה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית צפת

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 יחידות דיור ותוספת זכויות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת מס' יחידות מיחידה אחת ל-4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 בחוק תכנון ובניה.

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 בחוק התו"ב והתאמתם לצורת חלוקה מוצעת ומרחקים מינימליים בין דירות.

שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א(א)5 בחוק התכנון ובניה.

קביעה או שינוי בגובה הבניה עפ"י סעיף 62א(א)4.

"כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151...." עפ"י סעיף 62א(א)9 בחוק התו"ב. שינוי בתכנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

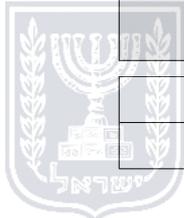
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,352	100
סה"כ	1,352	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,351.88	100
סה"כ	1,351.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
המגרש מיועד להקמת יח"ד מגורים בלבד.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ', תובטח חניה וחצר משק כולל תשתיות מים ביוב וחשמל לכל הדירות בתוך המגרש. קירות תמך לא יעלו על 3 מ', מפלס 0.00 מאושר לפי נספח בינוי מצורף.	





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p>תובטח הקמת מבנים מחומרים מתחברים עם הסביבה כולל חיפויים שיוסיפו עיצוב אדריכלי פשוט ומקומי, המבנים יהיו מדורגים לפי הסביבה ומפלסי מבנים בחלקות צמודים, לשמור על תכנון מרפסות ופרגולות לכיוון נוף או שכונה ולא לכיוון מבנים קרובים, קירות תומכים לא יעלו על 3 מ', חומרי פיתוח של מעברים שבילים גדרות וחצרות ישתלבו עם העיצוב האדריכלי של המבנים.</p> <p>תובטח מקומות למתקני אשפה מוסתרים ומרוכזים ללא הפרעה לאזור חניה וכניסות רכבים. לשמור על העמדת מבנים שתתאים שיפוע ומפלס כביש קיים, במינימום חפירה באדמה טבעית והשפעה על יציבות גדרות ומבנים של חלקות צמודים.</p>																											
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																											
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים 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> <table border="0" data-bbox="231 1288 1264 1848"> <tr> <td>מ' 3.0</td> <td>מ' 2.0</td> <td>מ' 5.0</td> <td>מ' 2.0</td> <td>מ' 20.0</td> <td>מ' 35.0</td> <td>מ' 0.5</td> <td>מ' 3</td> <td>מ' 1</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף</td> <td>קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה תק</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> <td>מציר הקו</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> <td>ביתאום עם חברת חשמל</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>	מ' 3.0	מ' 2.0	מ' 5.0	מ' 2.0	מ' 20.0	מ' 35.0	מ' 0.5	מ' 3	מ' 1	קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף	קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד(כא"מ)	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי	כבלי חשמל מתח גבוה תק	כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	מציר הקו	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל
מ' 3.0	מ' 2.0	מ' 5.0	מ' 2.0	מ' 20.0	מ' 35.0	מ' 0.5	מ' 3	מ' 1																					
קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף	קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד(כא"מ)	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי	כבלי חשמל מתח גבוה תק	כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת																					
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	מציר הקו	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל	ביתאום עם חברת חשמל																					



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>מי שתייה: לתאגיד פלג הגליל קיימת תשתית מים זמינה באזור המקרקעין. פתרון קצה/שפכים: לתאגיד פלג הגליל קיימת תשתית ביוב ציבורית בתחום המגרש בצד מערבי ודרומי ע"פ סימון במפה מצבית, חובת המתכנן לתאם קו בניין במרחק אופקי מינימלי 1.5 מ' לכל אורך קו הקו ביוב קיים, גבהי הבניה המוצעת/שינוי לפי תשתית ציבורית קיימת. עפ"י החוק ובהתאם לכתב, "תיקון כל פגיעה בתשתיות כאמור ו/או העתקת תשתיות מים/ביוב קיימות אל מחוץ למקרקעין בו מבוקש לבנות, תהיה על חשבונו של המבקש". 1. התכנון המפורט יכלול העתקת קו ביוב לגבול מגרש הבניה הכולל תמיכה למניעת קריסה או חשיפת הקו ובהתאם להתחייבות אשר נמסרה לתאגיד פלג הגליל בתאריך 27.5.2019. 2. היום יישא בכל העלויות כפי שיידרש ע"י התאגיד. 3. הבנייה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקווי המים והביוב ובשוחות ציבוריות ובתחזוקתם. 4. לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד. 5. לתאגיד פלג הגליל לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות ובקו בתחום התכנית המאושרת בעקבות עבודות הבניה, כל פגיעה ונזק יתוקנו וישולמו ע"י המבקש לשביעת רצון נציג פלג הגליל. 6. גובה מפלס 0.00 יקבע ע"פ תשתיות ציבורית קיימת בכביש ראשי במפלס מינימלי 0.5 מ' יותר גובה מכסה שוחה ביוב ציבורי שמתוכנן כי שוחת התחברות.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	



<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	

<b>6.8 שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
- תנאי למתן היתר בניה שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים. - תנאי למתן היתר בניה קביעת מפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי. - לא יתוכננו בניית מסלעות, תהיה קירות תומכים שתתוכנן לפי חוק התו"ב.	

<b>6.10 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.10</b>
בכפוף לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה חפירה בקרבת גבולות מגרשים צמודים תהיה מינימלית ולא תשפיע על יציבות גדרות ומבנים קיימים. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי עפר.	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

25 שנים מתאריך אישור תכנית.

