

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0637033

יוספטל 16, תוספת אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין.

צפון

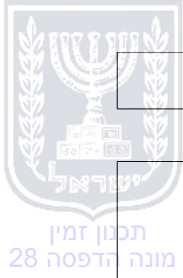
מחוז

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

ברחוב יוספטל 16 צפת גוש 13076 חלקה 134 בגודל של כ-1112 מ"ר, חלה תכנית ג/3788. במקום קיים מבנה מגורים בן שלוש קומות כולל מסד המחולק לארבע דירות. תכנית זו מבקשת לשנות קווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4 "קביעה ושינוי קווי בניין" לשנות את גובה המבנה ומספר הקומות המותר לבניה לפי סעיף 62א(א) 4 "קביעת גובה בניינים ומספר קומות" או שינוי בגובה ומספר קומות" להוסיף 20% שטחי בניה עיקרים לפי תקנה 62א(א) 16(א) 1 "הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית במגרש לבניה רוויה עד 20% משטח המגרש או 500 מר, הנמוך מביניהם" לשנות גודל תכנית המבנה לפי תקנות 62א(א) 5 "שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי" ו 62א(א) 9 "מה שניתן לבקש בהקלה" קביעת גודל מגרש. בינוי סעיף 62א(א) 5 "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים"



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יוספטל 16, תוספת אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין.

ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0637033

1.2 שטח התכנית 1.111 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (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	247395
קואורדינאטה Y	763681

### 1.5.2 תיאור מקום

יוספטל 16, שכונת כנען, 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

שכונה יוספטל 16

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13076	מוסדר	חלק	134	

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/ 3788	16

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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
01/07/1982	2404	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3788 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3788
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 552 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 552
27/04/1994		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/08/27 ממשיכות לחול.	שינוי	1/08/27



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן נעמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתן נעמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	12/08/2018	איתן נעמן	17: 53 06/10/2019	מחייב לעניין גובה מבנים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	17/12/2018	איתן נעמן	18: 30 04/03/2020	מחייב לעניין חיבור הכביש עם המגרש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/08/2018	איתן נעמן	20: 02 17/12/2018		לא

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	דבורה לאה בריל			צפת	(1)		052-7707123		eitannaama n@bezeqint .net
	פרטי	יחיאל ישראל מאיר בריל			צפת	(1)		052-7707123		yechiel770 @gmail.co m
	פרטי	חנניה מרדכי			צפת	(1)		052-7707123		Eitannaama n@bezeqint .net
	פרטי	טובה מרדכי			צפת	(1)		04-6924696		eitannaama n@bezeqint .net
	פרטי	בנימין סופייב		P1731533	צפת	(2)				eitannaama n@bezeqint .net
	פרטי	לילך סופייב			צפת	(1)		052-7707123		eitannaama n@bezeqint .net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: יוספטל 16.

(2) כתובת: לא אזרח מדינת ישראל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל ישראל מאיר בריל			צפת	(1)				yechiel770@gmail.com

(1) כתובת : יוספטל 16.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		02-5456136		a-tzafon@land.gov.il
בעלים		דבורה לאה בריל			צפת	(2)				eitannaaman@bezeqint.net
בעלים		יחיאל ישראל מאיר בריל			צפת	(2)				yechiel770@gmail.com
בעלים		חנניה מרדכי			צפת	(2)		052-7707123		Eitannaaman@bezeqqint.net
בעלים		טובה מרדכי			צפת	(2)		04-6924696		eitannaaman@bezeqqint.net
בעלים		בנימין סופייב		P1731533	צפת	(3)				eitannaaman@bezeqqint.net
בעלים		לילך סופייב			צפת	(2)		052-7707123		eitannaaman@bezeqqint.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע : בנימין סופייב אזרח אוסטריה לא מתגורר בארץ מספר דרכון P1731533

(1) כתובת : נצרת עלית רחוב חרמון מלון פלאזה ת.ד 580.

(2) כתובת : יוספטל 16.

(3) כתובת : לא אזרח מדינת ישראל.

### 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	76908		צפת	(1)	129			eitannaaman@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	(2)	24	04-8532451		tanpusengineers@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים 129 צפת.

(2) כתובת: יפו 24.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הסדרת מצב קיים והוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין

שינוי מס קומות.

שינוי גובה מבנה.

שינוי תכסית.

הוספת אחוזי בניה.

קביעת גודל מגרש.

שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1

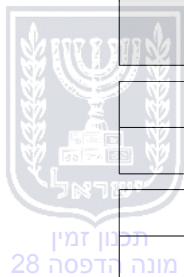
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,112	100
סה"כ	1,112	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,110.98	100
סה"כ	1,110.98	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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	5	5	4	100	20	80	1111	מגורים ב'	מגורים ב'	
אחורי	5	(2)	(2)	13 (1)						

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 0.00=818.89

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הוראות בינוי

קירות חיצוניים של המבנה :  
1. גמר בטיח אקרילי ע"פ אופי הבתים ברחוב.

אופי הגגות :  
1. גגות שוטחים מבטון.  
2. גגות משופים מרעפים.

פרגולות :  
1. תתור בניית פרגולות ללא קירות, גג הפרגולה יהיה שטוח ומחומרים קלים.

6.2

### עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן ) 26481/0 "צפת (מזרח)" י"פ : עמ" 787 מיום : 02/12/1997 הינו/גם אתרי עתיקות המרכזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוחי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינויי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי שמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

### חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983) או לתקנות התקפותבמועד הוצאת ההיתר.

6.4

### חשמל

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.  
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.





חשמל	6.4
<p>ג. איסור 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 מטה: החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה</p> <p>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</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ" כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <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>להרמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוודים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006) הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	



<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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.</p> <p>פתרון קצה/ שפכים :</p> <p>חובת על הבקשה להיתר לתאם קו בניין וגבהי מפלסי בניה מוצע לתשתית ציבורית קיימת.</p> <p>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 שח המבקש"</p> <p>1. במידה ובמהלך בדיקת התכנית הסניטרית שתוגש במהלך בקשה להיתר הבניה יידרש להעתיק קו מים ו/און ביוב מחוץ לגבולות החלקה יישא בעל הקרקע בכל העלויות כפי שיועברו לו מהתאגיד.</p> <p>2. הבנייה 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 הבנייה, כל פגיעה ונזק יתוקנו וישלמו ע"י המבקש לשביעת רצון נציג פלג הגליל.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות, קירות תמך ומרכיביהם :</p> <p>1. קיר אבן דבש.</p> <p>2. שערי כניסה למגרש יהיו ממתכת.</p> <p>3. גובה גדרות עד 1.1 מ'.</p> <p>4. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש.</p> <p>5. קירות תמך, גובהם ודירוג של קירות תמך בכפוף לסעיף בחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מבנה יהיה <math>818.89=0.00</math></p> <p>2. קירות תמך גובהם ודירוג של קירות תמך לפי סעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחלופין תקנות התקפות בעת הוצאת היתר.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.10</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28