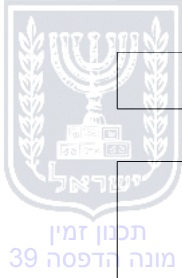


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0575993

תוספת זכויות בנייה בנוף כנרת בגוש 13529 חלקה 19



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 מתאר מקומית בסמכות וועדה מקומית, בשכונת נוף הגליל 19 צפת. מודבר בחלקה בגודל של כ-0.741 ד'.
קיימת חריגה של קיר תומך מגוש: 13529 חלקה: 14 לתוך חלקה: 19.
תוספת 7% בנייה לפי סעיף 62 א (א) (16) א (2)
תכנית זו מבקשת לשנות קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לקבוע גובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) 4.
להגדיל מספר יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8 שינוי גודל תכנית לפי סעיף 62 א (א) 9 ו סעיף 62 א (א) 5 " סעיף 62 א (א) 9 עבור הקלה
18% שירות מתוקף החלטת ועדת מליאה מס' 201701 מתאריך 29/01/2017.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה בנוף כנרת בגוש 13529 חלקה 19

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
216-0575993

שטח התכנית
0.741 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (16) א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8), א62 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	249785
קואורדינאטה Y	761950

1.5.2 תיאור מקום

נוף הגליל 1, נוף כנרת, 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

נוף הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13529	מוסדר	חלק	19	

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/ 4285	175

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 4285 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	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			איתן נעמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן נעמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מפלס הכניסה הקובעת, מספר הקומות, מפלס 0.00, מיקום חניות ולעניין גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת.	16: 49 19/01/2020	איתן נעמן	19/01/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 01 14/05/2019	איתן נעמן	17/12/2018	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			איץ אי יסודות הגליל בע"מ	כרמיאל	החרושת	13			idotamam5@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איץ אי יסודות הגליל בע"מ	כרמיאל	החרושת	13			idotamam5@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				איץ אי יסודות הגליל בע"מ	כרמיאל	החרושת	13			idotamam5@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהים עארף	1228		כפר כמא	(2)		058-4555231		lilianjacoub @hotmail.co m

(1) כתובת: רח ירושלים 50 צפת..

(2) כתובת: כפר סמיע ת.ד. 54.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

תוספת זכויות בניה והגדלת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מס יחידות במגרש

תוספת שטחי בניה.

קביעת גובה מבנה.

שינוי קווי בניין.

שינוי גודל תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים דו משפחתי	741	100
סה"כ	741	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	740.65	100
סה"כ	740.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מבנה מגורים עד 4 יחידות דיור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות									
קדמי	5	3	3	3	3	2	7.9 (3)	4	50	85	18 (2)	67 (1)	741	1	מגורים א'	מגורים א'

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:

אחוזי שירות מתוקף החלטת ועדת מליאה מס' 201701 מתאריך 29/01/2017.

שינוי בגובה המבנה ו/או שינוי במפלס הכניסה הקובעת כלפי מעלה ו/או במספר הקומות יהוו סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 7% שטח עיקרי לפי 62א (א) (16) (א) (2).

(2) 18% שירות מתוקף החלטת ועדת מליאה מס' 201701 מתאריך 29.01.2017.

(3) 546.95=0.00 אין מניעה להנמיך את גובה הכניסה הקובעת מתחת למפלס האמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי																								
	<p>קירות חיצוניים של המבנה:</p> <p>1. גמר בטיח אקרילי.</p> <p>2. גמר קשיח(אבן, בטון, מתכת וכו)</p> <p>אופי הגגות:</p> <p>1.גגות שוטחים מבטון.</p> <p>2.גגות משופים מרעפים.</p> <p>פרגולות:</p> <p>1.תתור בניית פרגולות ללא קירות, גג הפרגולה יהיה שטוח ומחומרים קלים.</p>																								
6.2	חניה																								
	<p>: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																								
6.3	חשמל																								
	<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.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים 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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%;">מהתיל הקיצוני</th> <th style="width: 20%;">מציר הקו</th> <th style="width: 30%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו		א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:				בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'		בשטח פתוח	-	8.50 מ'	
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																							
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																							
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																							
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																									
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																							
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																							

6.3	חשמל						
	<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <table border="0"> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> </table> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. מונה הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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. מונה הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח פתוח	-	20.00 מ'
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'					
בשטח פתוח	-	20.00 מ'					

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</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>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>1. התכנון המפורט יכלול העתקת קו ביוב לגבול מגרש הבניה הכוללת תמיכה למניעת קריסה או חשיפת הקו ובהתאם להתחייבות מתאריך 06.06.2019 אשר נמסרה לתאגיד פלג הגליל.</p>

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>2. הבנייה ותחזוקת המבנה לא תפגע בקווי המים והביוב ובשוחות ציבוריות ובתחזוקתם.</p> <p>3. לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד.</p> <p>4. גובה מפלס 0.00 יקבע ע"פ תשתיות ציבוריות קיימת בכביש ראשי במפלס מינימלי 0.5 מ' יותר גובה מכסה שוחה ביוב ציבורי שמתוכנן כי שוחת התחברות.</p>

6.5	הוראות פיתוח
	<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 1.5 מ'.</p>

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

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

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש.</p> <p>2. קירות תמך גובהם ודירוג של קירות תמך לפע סעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחלופין תקנות התקפות בעת הוצאת היתר.</p> <p>3. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מבנה יהיה $0.00 = 546.95$</p>

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי החפירה כחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, ככל שיידרש.</p> <p>2. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפולומחזור/הטמנה של פסולת יבשה.</p> <p>3. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי חפירה.</p>

6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39