

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0439380

ג/24377 - הגדלת זכויות בנייה למבנה בשכונת אביקור



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	צפת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/01/2019

להפקיד את התכנית  
22/07/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת בניה קיימת בשכונת אביקור בגוש 13675, חלקה 165, ברחוב תור 416-א בצפת שיעודה מגורים אי' הינה עבור משפחות גדולות אשר מתגוררות במקום ונדרשות לתוספות בנייה. מאחר וקיימת תרבות במקום שבה המשפחה המורחבת גרה ביחד, ולא עוברת לאזור אחר, נדרש שינוי לתכנית על-מנת לספק את רצון המשפחות במקום. לבית הקיים של 4 קומות נדרש הריסת קומה עליונה - לפי התכנית המבוקשת אין תוספת למבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24377 - הגדלת זכויות בנייה למבנה בשכונת אביקור

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0439380

שטח התכנית 1.2  
0.221 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	247960
קואורדינאטה Y	765583

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אביקור, רחוב תור 416-א, 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	תור	416א	

שכונה שכונת אביקור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13675	מוסדר	חלק	165	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13675	13695

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 22	134

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
29/04/1993	2424	4105	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/22 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/במ/22



**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				אריק מיכאל לי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריק מיכאל לי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/04/2019	אריק מיכאל לי	22: 17 29/05/2019	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/04/2019	אריק מיכאל לי	18: 40 24/05/2019	מצב מאושר	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**



**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	יבגניה סמולקין		פרטי	צפת	תור	416 א	04-6827071	04-6827071	ReuvenSmolking@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריק מיכאל לי	89322	פרטי	צפת	(1)	40	04-6924678	04-6924678	elee8027@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	קורינה סגל	18219	פרטי	טירת כרמל	(2)	13	050-2711012	050-2711012	Segal.corina@gmail.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	ברקת	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: רחוב כיכר המגינים 40, צפת.

(2) כתובת: רחוב אריאל שרון 13/1, טירת הכרמל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

לגליזציה למבנה קיים על ידי תוספת זכויות בניה ויח"ד, בשכונת אביקור, צפת..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

1. הגדלת אחוזי בניה

2. שינוי קווי בניין

3. תוספת יחידת דיור

4. שינוי בגובה המבנה

5. שינוי במספר קומות

6. קביעת תכסית קרקע

7. קביעת הוראות להריסת חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

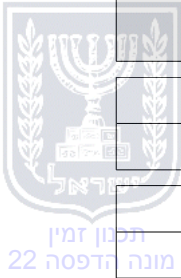
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	165	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	165

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	221	100
סה"כ	221	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	221.71	100
סה"כ	221.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים עבור בית מגורים צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	בית מגורים צמוד קרקע, כולל מחסנים דירתיים, פיתוח ומעבר תשתיות נדרשות. לא יתאפשרו כל תוספות לקיים. יש להרוס את קומת הגג, המבנה הקיים בחזית הקדמית וחלקי מבנה נוספים החורגים מהוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
25	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	2	60	144.8	320	10	310	221	165	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית ראשית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- קו בניין 0 יהיה ללא פתחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<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, תיירות 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'</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.          ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.          ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביצוע התשתיות (מים וביוב) : יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.          תברואה : 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.</p>	



<b>6.4 פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

<b>6.5 פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
תנאי למתן היתר יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש.	

<b>6.6 קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.6</b>
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

<b>6.7 שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם התהווה תנאי להוצאת היתר בניה	

<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

<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>
-------------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית מידי מיום אישורה