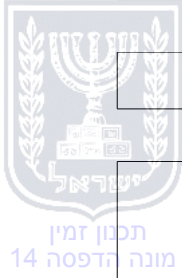


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0590794

ג/25376 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה בגוש 13698 חלקה 50, צפת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 216-0590794
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 07/06/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הועדה המחוזית החליטה ביום :
22/07/2020
להפקיד את התכנית
12/11/2020
י"ר הועדה המחוזית תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית שתחליף את התכנית החלה כיום ג/102. התכנית נמצאת בשכונה הצפונית "נווה אורנים" ברחוב "לשם" 18 בגוש: 13698 חלקה: 50 בשטח של כ 2.345 ד'. קיימים 6 מבנים בנויים עם שמונה יחידות דיור שנבנו לפני שנים לאורך הזמן התווספו תוספות בנייה שחרגו מזכויות הבניה המותרות. התכנית באה להסדיר את חריגות הבנייה ולהגדיר מס' יחידות ע"פ הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25376 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה בגוש 13698
חלקה 50, צפת

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

216-0590794 מספר התכנית

2.342 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

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	248277
קואורדינאטה Y	763900

1.5.2 תיאור מקום

לשם 18, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	לשם	צפת

שכונה לשם 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13698	מוסדר	חלק	50	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/102 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/102
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12617. הוראות תכנית ג/12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/12617
13/05/1982	1709	2812	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/552 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/552



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		14:18 11/05/2020	איתן נעמן	10/11/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	רחמים גירבי		ת.ז.-582934440	צפת	נווה אורנים (1)	2	054-4516834		ziona@zefa t.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 50/2.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ירושלים	129	04-6252228	04-6252229	eitan0845@g mail.com
מודד	מודד	שעבן מוחמד	670		טורעאן	טורעאן				shaeban@bar ak.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בהוראות וזכויות הבנייה לפי בנייה קיימת בצפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.
2. תוספת אחוזי בנייה.
3. הגדרת גובה.
4. הגדרת מס קומות.
5. הגדרת מס יחידות דיור.
6. תוספת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	50



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,346	100
סה"כ	2,346	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,341.07	100
סה"כ	2,341.07	100



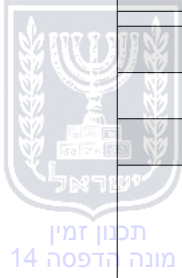
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים, בריכות שחיה	
הוראות	4.1.2
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ברכות שחיה לא מקורות:</p> <p>1. עבור בריכות בנויות על המבקש להציג טופס הצהרת מתכנן שלד המבנה + חישובים סטטיים + מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד.</p> <p>2. עבור בריכות מונחות על המבקש להציג אישור מהנדס על יציבות המשטח עליו תונח הבריכה.</p> <p>3. ניתן למקם את בריכת השחייה בכל חזיתות המגרש.</p> <p>4. שטח בריכת השחייה לא יעלה על 50 מ"ר, ויהיה כפוף לשמירה על שטח פנוי למי נגר על פי ההנחיות בתכניות התקפות ובכפוף לתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>5. המבנה והגימור של בריכת השחייה יבטיחו את בטיחות המשתמשים בו ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>6. יש להתקין אמצעים לתחימת שטח בריכת השחייה, המקום בו מותקנת מערכת ההפעלה, ומיקום החומרים המסוכנים, באופן שתמנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחייה ולמקומות האמורים.</p> <p>7. עומק בריכה עד 1.8 מ'</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	8	60	75	5
(1)			(1)	(1)	2	8	8	60	75	5	70	2346	50	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:

מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 5 מ' בבניה חדשה.

מרחק בין מבנים בבניה קיימת יהיה ע"פ תשריט.

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין לפי התשריט המוצע, קווי בניין לבניה חדשה יהיו 5 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצעת ההיתר.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</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.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיעדים למתקנים הנדסיים. ג. איסור בקרבת מתקני חשמל <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</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 style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוזים 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 דעה 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)</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.4</p> <p>התכנית אינה משנה את הוראות התכניות התקפות במקום.</p> <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>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 style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p> <p>6.6</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p> <p>6.7</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.8	כתב שיפוי
	<p>כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסף שיימצא לו ע"י וועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>
6.9	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלים ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.10	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

