

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0921296

הגדלת מס' יח"ד, קביעת זכויות והוראות בניה גוש 13531 חלקה 100



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

התכנית המוצעת ממוקמת ברחוב נוף ההר בשכונת נוף כנרת, השכונה נמצאת בפאתים המזרחיים של העיר צפת.

שטח התכנית הוא 0.766 דונם

התכנית המוצעת מגדילה את מס' היח"ד מ-1 המותרת ל-2 יח"ד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לשכונת נוף כנרת שאושרה בישיבה מספר 2020005 בתאריך 23/06/2020.

התכנית המוצעת מגדירה מפלס 0.00 לכניסה הקובעת, הגדלת מספר יחידות דיור, הוספת אחוזי בניה, הוספת שימושים (ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה), הגדלת תכסית, שינוי הוראות לגבי בינוי קביעת הוראות לנושא מיקום מקומות חנייה, מיקום בריכות שחיה.

התכנית המוצעת קובעת שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות, שינוי מספר קומות, שינוי גובה מבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' יח"ד, קביעת זכויות והוראות בניה גוש 13531
חלקה 100

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 216-0921296

1.2 שטח התכנית

0.767 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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

249539

קואורדינאטה Y

761553

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נוף ההר 31, שכונת נוף כנרת, צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	מוסדר	חלק	100	

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	99

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 מחליפה את תכנית ג/4285	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			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 07 31/08/2021	איכראם אבו סאלח	31/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 16 29/06/2021	איכראם אבו סאלח	29/06/2021	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	יריב פלג			ראש פינה	(1)		054-9846330		yarivpelegtd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 169.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יריב פלג			ראש פינה	(1)		054-9846330		yarivpelegtd@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 169.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230	ה.ד הוריזון דיולופמנט בע"מ - HD אדריכלים	חיפה	הלפרן ירמיהו	6	052-2376499		ekram@hd-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	היצירה (1)	4	04-8399061		hmm.modedi m@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד 258.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הגדלת מספר יחידות דיור, קביעה ושינוי זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור ל- 2.
2. קביעת מפלס כניסה קובעת.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות.
4. שינוי מספר קומות.
5. שינוי גובה מבנה.
6. הוספת 7% אחוזי בנייה לשימושים עיקריים.
7. הוספת שימושים, מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה.
8. הגדלת תכסית.
9. שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים - וילות	767	100
סה"כ	767	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	766.73	100
סה"כ	766.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חנייה 3. משרד או קליניקה לשימוש דיירי הבית - בשיעור שלא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה הכולל למגורים 4. גינון, מעבר תשתיות. 5. בריכות שחייה פרטיות 6. מעלית לדיירי הבית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת נוף כנרת. שמירה על חזות הבנינים: 1. לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. 2. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנה
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. הבנייה בשטח התכנית תהיה מדורגת. 2. תותר הצבת מקומות חניה בחזית המבנה. 3. יותר קירוי חנייה בתוך תחום קווי הבניין. 4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד +/- 1.2 מ' מפני רחוב וימדד ממרכז חזית קדמית של המגרש. 5. גובה מבנה לא יעלה על 9 מ' ממפלס ה 0.00. 6. ניתן להגביל את אזור המסתורין עד 1.70 מ' להסתרת מערכות, ההסתרה תתוכנן נקודתית לטובת הסתרת המערכות. 7. לא מאושרות מרפסות גג או חדרי יציאה לגג. 8. במעמד הוצאת היתר בנייה מכוח תכנית זו, תותר הקמת מצללה (פרגולה) מסביב למבנה.
ג	גגות מתקנים על גגות הבניינים 1. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין. 2. לא יוצב על הגג שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר, שלא יאושר ע"י הוועדה המקומית, למעט תורן מרכזי לטלויזיה או צלחות לוין. כל מתקן שהוא, לא יבלוט מחוץ למעקה.



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	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5	4	4	4	3	9	2	55	(1) 77	10	67	766	100	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:

- הנחיות למיקום בריכת שחייה בהתאם להנחיות מרחביות, תותר חריגה מקו בנין עד 3 מ'.
- תותר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מצללה (פרגולה) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- ניתן להגביה את אזור המסתורין עד 1.70 מ' להסתרת מערכות, ההסתרה תתוכנן נקודתית לטובת הסתרת המערכות.
- ניתן לנייד שטחי מעיקרי לשירות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם ניתן להקצות עד 20% לטובת שימושים שלא למגורים כמפורט בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קירות תמך יתוכננו בהתאם לחוק התכנון והבנייה או לחילופין בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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>*להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>*בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>*לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>*אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>*לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>	<p>6.3</p>



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>לפי העניין. *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 בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור תאגיד מים וביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח התחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ג. ביצוע התשתיות (מים וביוב) : יבוצע עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. באין שטח ציבורי פתוח צמוד לתכנית, מי הנגר העילי ינוקזו בתחום המגרש אל מערכות הניקוז העירונית.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניין וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות המתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>פיקוד העורף ו/או הג"א 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>אישור רשות הכבאות לביצוע, דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. אישור הועדה המקומית לעניין פתרון אדריכלי ועיצובי בנושאים הבאים:</p> <p>א. מיקום חדר אשפה ו/או פחי אשפה ו/או פתרון אחר לפינוי אשפה.</p> <p>ב. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.</p> <p>2. לא תאושר בניית מסלעה בשטח התכנית.</p> <p>3. לא יאושרו מזגנים על חזיתות המבנה, יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שיידרש.</p> <p>ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה לטיפול/מחזור/הטמנה של פסולת יבשה.</p> <p>ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו.</p> <p>2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי עפר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
ביצוע התכנית יהיה מיד עם אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22