

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0839282

ג/26482 - הגדלת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין ברח' הירדן, צפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 216-0839282

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 02/07/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

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

החלקה ממוקמת בשכונת מנחם בגין, רחוב הירדן 5, גוש 13966, חלקה 33 בצפת. על פי תכנית מס' מ/במ/א6 החלה במקום אחוזי בניה מותרים במגרש 50% לקומה X 2 קומות, סה"כ 100%, 100 מ"ר מקסימום לקומה במגרשים לדו משפחתי, 85 מ"ר לקומה במגרשים חד משפחתיים. כמו כן התכנית מגדירה את גודל יחידת דיוור ל-160 מ"ר + ממ"ד ואו מרתף, יעוד הינו למגורים בלבד. המגרש נשוא תכנית זו הינו בשטח של 250 מ"ר. התכנית היא למטרת לגליזציה ותוספת בניה. יזם התכנית רכש את המבנה במצבו העכשווי וברצונו להכשיר את הבניין הקיים למטרת מגורים ועסק. תכנית זו מגדירה את אחוזי הבניה על פי המצב הקיים בשטח, ללא תוספת מעבר למצב הקיים למעט תוספת מרחב מוגן דירתי. בנוסף התכנית משנה את קווי הבניין על פי המצב בשטח ומוסיפה אפשרות עבור לעסק המנוהל על ידי בעלי הדירה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: ג/26482 - הגדלת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין ברח' הירדן, צפת

מספר התכנית 216-0839282

1.2 שטח התכנית 0.290 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 248306

קואורדינאטה Y 762701

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מנחם בגין, רחוב הירדן 5, 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
	5	הירדן	צפת

שכונה מנחם בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
94		חלק	מוסדר	13389
	33	חלק	מוסדר	13966

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
421	ג/במ/א/6

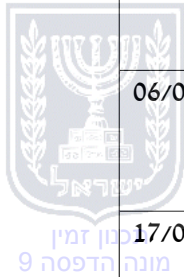
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 12617	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	6745	3470		28/01/2014
ג/ 19374	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19374. הוראות תכנית ג/ 19374 תחולנה על תכנית זו.	6542	2582		31/01/2013
ג/ 3845	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3845 בתחומה של תכנית זו.	3736			22/01/1990
צפ/ מק/ 30	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית צפ/מק/30 בתחומה של תכנית זו.	5421			31/07/2005
ג/ במ/ א/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ א/ 6 בתחומה של תכנית זו.	3971	2030		06/02/1992
1 /08 /35	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/08/35 בתחומה של תכנית זו.	4844			17/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 23 21/08/2022	אלינה אלדר	21/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 43 21/02/2021	אלינה אלדר	21/02/2021	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	יצחק קובי (1)			צפת	קרית חב"ד	220	04-6820847		kobylaw@ mail.com
	פרטי	נגה קובי (1)			צפת	קרית חב"ד	220	04-6820847		kobylaw@ mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6101.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר	9681681	א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766		alina@adrich alim.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	יובל סטרולוביץ - מיפוי, מדידות	צפת	ברקת (1)	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7777.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בנייה קיימת, תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית עבור יחידת דיור אחת ומשרד לבעל זכויות בנכס, ברח' הירדן, צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה.

שינוי בקווי בניין.

הוספת תכסית.

הוספת שימוש לטובת משרד ביתי.

הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33
יער	94

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	יער	94
להריסה	מגורים א'	33
מבנה להריסה 2	מגורים א'	33
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	40	13.79
מגורים א'	250	86.21
סה"כ	290	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יער	40.25	13.87
מגורים א'	249.96	86.13
סה"כ	290.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרד או קליניקה עבור עסק ביתי המנוהל ע"י בעלי הדירה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	1. מקומות החניה למגורים יהיו מחוץ למגרש, בדרכים המשולבות ובמפרצי חניה לאורך הכביש, תכנון זמין מונה הדפסה 9 בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום. 2. לא תותר הקמת משרד לבעלי מקצוע ללא פתרון חניה בתוך גבול מגרש.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. תכנית בקשה להיתר תכלול הגדרה של חומרי גמר. 2. תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש, קולטים, מזגנים וכד' בתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין. 3. יותרו מבני עזר רק לקרוי למכוניות.
ג	תנאים בהליך הרישוי
	לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע ההריסות של האלמנטים המסומנים להריסה בתחום המגרש ובתחום היער.
4.2	יער
4.2.1	שימושים
	צמחיה ונטיעות, מתקני משחק וכושר, שבילים, מדרגות ורחבות, כולל מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני ביוב ומגופים עיליים ותת קרקעיים, מדי מים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
												שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	1	61	114	285	15	(1) 270	250	33	מגורים א'	מגורים א'
3 (3)	(2)	(2)	(2)	2											

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים יימדד 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:

- עפ"י קיים בשטח. ניתן להמיר זכויות בניה עבור משרד לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש הדיירים בהיקף של עד 40 מ"ר.
- לפי תשריט.
- קו בניין אפס יתאפשר במפלס הרחוב יהיה 3 מ'. יחד עם זאת, יתאפשר קרוי חנייה בקו בניין קדמי אפס במפלס הרחוב..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	שמירה על חזות המבנה - לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ב. ביצוע התשתיות (מים וביוב) : יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
6.3	קולטי שמש על הגג	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.
6.4	הריסות ופינויים	א. ההריסה תבוצע על ידי בעל הקרקע בתיאום עם הרשות. ב. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ג. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ד. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר בתשריט הריסה. ה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט הריסה. ו. לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע ההריסות של האלמנטים המסומנים להריסה בתחום המגרש ובתחום היער.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.