

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0878751

שינוי הוראות בנייה בגוש 13529 חלקה 11 צפת

צפון

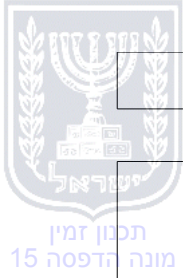
מחוז

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 מוגשת ע"י קבוצת לוזון בניה והשקעות בע"מ. שטח התכנית כ 0.740 דונם. בגוש 13529 חלקה 11. להלן המצב הסטטטורי:

תכנית ג/4285 המאושרת מיום 26.4.1985, קבעה במגרש ייעוד "אזור מגורים דו משפחתיים". - עם שתי יחידות דיור

זכויות - 30% לקומה, קווי בניין קדמי - 5 מ', קווי בניין צדדי ואחורי - 4 מ'.
התכנית לא הגדירה גובה אך קבעה מסי קומות מעל מפלס הקרקע מתוכנן.

התכנית המוצעת מבקשת:

התכנית מבקשת תוספת של 2 יחידות דיור ובסהכ 4 יחידות. (מתוכן קומה אחת מעל הקרקע ובסהכ 3 קומות) - תכנון זמין מונה הדפסה 15

לפי סעיף 8א(א)62

הגדלת השטח המותר לבנייה ב 7% לפי סעיף 16א(א)62

הגדלת תכנית - לפי סעיף 5א(א)62 שינוי תכנית מ 30% ל 50%

הוראות לגבי בניין ועיצוב בהתאם לסעיף 5א(א)62

שינוי קווי בניין - לפי סעיף 4א(א)62

לנושא מספר קומות וגובה מבנה, התכנית כוללת את השינויים הבאים - לפי סעיף 4א(א)62

הגדלת מספר קומות, שינוי הוראות בדבר גובהם ומספר קומות, שינוי גובה מבנה

אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה - לפי סעיף 9א(א)62

מכח ועדת מליאה 201701 מתאריך 29.1.17 ניתן להוסיף סה"כ לתכנית 18% שטחי שרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בנייה בגוש 13529 חלקה 11 צפת

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

216-0878751

מספר התכנית

0.740 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	249715
קואורדינאטה Y	761938

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נוף כנרת צפת בגוש 13529 חלקה 11

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
		נוף הגליל	צפת

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13529	לא מוסדר	חלק	11	

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	167

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4285 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4285



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				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		07/06/2022	יצחק שפירא	10: 28 12/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/07/2022	יצחק שפירא	09: 48 29/11/2023		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			קבוצת לוזון בניה והשקעות בע"מ	מעלה אדומים	השופר	22			luzonmeirp ersonal@g mail.com



מונה הדפסה 15

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawa tha.com

(1) כתובת : ת.ד 439.



מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות והוראות בניה והגדלת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4 - לפי סעיף 62א(א)8 ותוספת שטח שירות עבור יח"ד נוספות
2. תוספת 7% לפי סעיף 62א(א)16
3. הגדלת תכסית - לפי סעיף 62א(א)5
4. שינוי קווי בניין - לפי סעיף 62א(א)4
5. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3 - לפי סעיף 62א(א)4א
6. אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה - לפי סעיף 62א(א)9
7. מכח ועדת מליאה 201701 מתאריך 29.1.17 הוספה של 18% שטחי שרות
8. שינוי הוראות בנייה - לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	11



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	740	100
סה"כ	740	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	738.42	100
סה"כ	738.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בנין</p> <p>1. תותר בניית מבנה מדורג, באופן שתהיה נסיגה של 2 מ' בין קומה לקומה ב 50% מרוחב הקומה לפחות.</p> <p>2. תותר הבלטת מצללות תלויות קלות עד 2.5 מ' אשר לא יחושבו בגובה הנמדד מפני קרקע סופית לעניין הגובה.</p> <p>3. תותר הקמת בריכות שחיה עד 1 מ' מגבול מגרש בניית הבריכות תהיה בהתאם לתקנות משרד הבריאות הרלוונטיות.</p> <p>מיגון הבריכה יעשה באמצעות גדר עם שער או באמצעות כיסוי נגלל עם מערכת בטיחות לפי תקן 4. מתקנים על גגות המבנה -</p> <p>תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצהרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין.</p> <p>לא יוצב על הגג שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר, שלא יאושר ע"י הוועדה המקומית, למעט תורן מרכזי לטלויזיה או צלחת לוין. כל מתקן שהוא לא יבלוט מחוץ למעקה.</p> <p>5. שמירה על חזות המבנה -</p> <p>לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים על פני הקירות החיצוניים של הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	(3)	(3)	3	2	1	(2) 6	4	50	(1) 677	102	248	79	248	740	11	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

הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה למתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך הזכויות הבנייה יישמרו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 496 מ"ר - עיקרי - תותר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך הזכויות לא ישתנו.
181 מ"ר - שרות - עבור ממדים, תותר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך הזכויות לא ישתנו..

(2) גג רעפים

הגובה כלפי החזית בלבד ויימדד ממרכז הכביש

גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר ממפלס מרכז הכביש כולל הסתרת מערכות.

(3) כפי המופיע בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<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>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים במופרטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ציר הקו</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 על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל לכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים במועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה קובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</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 לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים -קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה 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>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה ומנהלת הכנרת. המקומית. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום</p>	
<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>אישור רשות כבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>לא יאושרו בניית מסלעות בשטח התכנית</p>	

חומרי חפירה ומילוי

6.9

- א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שיידרש.
- ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/מחזור/הטמנה של פסולת יבשה.
- ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים:
1. הבקשה להיתר תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו.
 2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי עפר

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15