

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/11/2023

תכנית מס' 216-1027432

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/27598 שינוי ייעוד, שינוי קו בניין וקביעת הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 216-1027432

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בשכונת נוף כנרת בצפת.
בשנת 2018 אושרה בשטח תכנית 216-0399345 שבה הייעוד היה מגורים, מסחר ותעסוקה.

בהמשך התברר כי אין התכנות לפעילות מסחרית ואין היתכנות להקמת שטח מסחרי.

מוצע בתכנית :

1. שינוי ייעוד למגורים בלבד
2. המרת שטח מאושר למסחר בתכנית החלה עבור בניית 2 יחידות דיור נוספות.
3. סה"כ מוצע במבנה 4 יחידות דיור.
3. שינוי בקו הבניין
4. שינוי בגובה המבנה
5. הוספת קומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27598 שינוי ייעוד, שינוי קו בניין וקביעת הוראות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-1027432

1.2 שטח התכנית 0.618 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 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	249549
קואורדינאטה Y	761324

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נוף כנרת, בקצה דרומי של רחוב נוף הירדן

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 הירדן	צפת

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13532	לא מוסדר	חלק	135	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
29/11/2018		3735	8016	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 216- 0399345 בתחומה של תכנית זו	החלפה	216-0399345



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 21 18/01/2023	יצחק שפירא	17/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 58 09/01/2023	יצחק שפירא	09/01/2023	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			ע.י מרדכי יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ	צפת	הפלמ"ח	14	050-9595999		Amos.t.law@gmail.com

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		Liad.arc1@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: ת.ד. 439.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יעוד ממסחר תעסוקה ומגורים למגורים בלבד ברח' הירדן, שכונת נוף כנרת, צפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר תעסוקה ומגורים למגורים
2. זכויות למגורים ויחידות דיור
3. תוספת גובה מבנה
4. שינוי קווי בניין
5. הוספת קומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	135

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	618	100
סה"כ	618	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	617.8	100
סה"כ	617.8	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרד בעל עסק חופשי המתגוררים ביחידה, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפיכונן זמין מונה הדפסה 13	
התכנית המפורטת החלה על השטח.	
א. גובהו של הקירווי של בריכת השחיה מקורה לא יעלה על גובה המקסימלי המותר לבניה במגרש	
לפי תכנית המפורטת החלה על השטח.	
ב. התקנת מקפצות אסורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4	50	600	סה"כ שטחי בניה	600	80	520	618	135	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

הוראות טבלה 5:

- תותר המרת זכויות ממגורים לשימוש של משרד עבור בעל עסק חופשי המתגורר ביחידה, עד 60 מ"ר סה"כ מכלל הזכויות למגורים במגרש, ולא יותר מ-40 מ"ר ליחידה.
- 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.
- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת כולל גובה מתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכדומה, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור וועדה מקומית.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
 ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 ג. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

6.3 ניהול מי נגר

א. מי הנגר העילי ינוקזו מתחום המגרש אל השטחים הפתוחים שבגבול התכנית או לשטחים פתוחים אחרים באמצעות מערכת הניקוז של הישוב.
 ב. השטחים המגוננים בתכנית זו יהיו סופגי מים וחדירים ויעשה בהם שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.4 תשתיות

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין בתאום ע"י מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - עד 10 שנים מיום אישורה