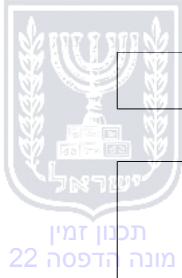


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-1127299

הרחבת הדר- קביעת זכויות והוראות בניה בגוש 13194 חלקה 5



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

**מינהל התכנון - מחוז צפון**

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 216-1127299

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 24/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2023

להפקיד את התכנית

17/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בדרום העיר צפת, ברחוב לוחמי הגיטאות. צמודה לשכונת המגורים שנבנתה ע"י חברת הדר טבריה.

התב"ע המפורטת החלה על המגרשים ברחוב, הינה תכנית המתאר ג'552 ייעוד המגרש מגורים ב', ועל פיה נבנו מגורים פרטיים ברצף הרחוב. כמו שהוזכר- משמאל למגרש קיימת שכונת הדר, שהינה בעלת מבנים של 8/9 קומות כ: 48 יח"ד לבניין בצפיפות ממוצעת של 20 יח"ד לדונם.

המבנה הבנוי היום הינו בית פרטי בודד על המגרש, אשר לשמאלו קיימת השכונה הנ"ל ומעליו ומתחתיו בניינים בני ארבע קומות ובהם ממוצע של 24 יח"ד בבניין. מימין החלקה מבנה בהליך בניה. שהוגדר לבניה רוויה. על פי תב"ע נקודתית שאושרה בשנת 2020 להגדלת צפיפות ותוספת אחוזי בניה.

מטרת התכנית היא הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 25 יח"ד, 5 קומות מעל מפלס הרחוב ו-4 קומות נוספות מתחת למפלס הרחוב, כולל שטח למסחר שכונתי במפלס הרחוב, וכן שטח לשימושים ציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת הדר- קביעת זכויות והוראות בניה בגוש 13194  
חלקה 5

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-1127299

1.252 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

צפת	מרחב תכנון מקומי
247164	קואורדינאטה X
762580	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב לוחמי הגטאות 11, צפת  
בסמיכות לשכונת הדר.

**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
	11	לוחמי הגטאות	צפת

שכונה שיכוני הדרום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13194	מוסדר	חלק	5	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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/ 552	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו.	2812	1709		13/05/1982
01 /08 /24	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 08 /24 /01 בתחומה של תכנית זו	0			27/02/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	10: 20 31/08/2023	ניר מעוז	18/09/2022	16		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח רקע מדגים	10: 56 21/11/2023	אילן אפרת	14/03/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח רקע מדגים	09: 16 23/11/2023	גסאן מזואי	03/11/2022		1: 200	רקע	תנועה
לא		10: 55 14/03/2023	אילן אפרת	14/03/2023		1: 200	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	אברהם ששון מאור			צפת	לוחמי הגטאות	11	052-7166156		a0548490312@gmail.com
	פרטי	מוריה מאור			צפת	לוחמי הגטאות	11	052-7166156		6811960@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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8167		ירושלים	שמואל הנגיד		054-8457686		r.reem.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזואי	79631		נצרת	פאולוס השישי		050-5589133		mgassan@zahav.net.il
	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	054-6255298		maozni@gmail.com
	הנדסאי	רות ראם	28026177		צפת	שפרינצק	161	053-3834966		ruty7686@gmail.com

## 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

קביעת זכויות והוראות בניה במגרש מגורים לצורך הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים המשלב מסחר ומבני ציבור ברחוב לוחמי הגטאות, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת קווי בניין
2. קביעת זכויות והוראות הבניה
3. קביעת כמות יחידות דיור
4. קביעת מספר קומות וגובה המבנה
5. תוספת שימושים של מבני ציבור ומסחר
6. קביעת הנחיות לביצוע הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית



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	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' (לפי ג/552)	1,252	100
סה"כ	1,252	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,255.77	100
סה"כ	1,255.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר שטחי ציבור - גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מקווה, מועדון נוער/ספורט
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	1. יותר מסחר שאינו מהווה מטרד למגורים 2. הכניסות לשימושים השונים יופרדו
ב	<b>זיקת הנאה</b> בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר רגלי חופשי של הציבור ברוחב 2.5 מ' לפחות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	(2)	0	16.5 (1)	143	1800	1800	0	0	0	1252	1	חניון	מגורים
3	3	3	4	5	16.5 (3)	266	3330	192	650	608	1880	1252	1	מגורים	מגורים
3	3	3			16.5 (1)	51	649	120	250 (5)	80	199 (4)	1252	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
0	0	1	חניון	מגורים
600	5	1	מגורים	מגורים
85	5	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו
- גובה המבנים ימדד מפני קרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה כללי של הבניין לא יעלה 30.00 מ' גובה
- בתת הקרקע תותר בניית מחסנים, חניות, חדרי טכניים, פירים וחדרי מדרגות עד גבול המגרש
- תותר בניית גשרים מהשביל הציבורי אל דירות הגן במרווח הצידי (ימני)
- שימוש ציבורי אפשר שיחול בקומת הקרקע ובקומות שתחתיה. הקומות העליונות ייועדו למגורים בלבד. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית כלפי הרחוב
- יותר ניוד שטחי שרות בין כל השימושים בתא השטח
- תתאפשר המרת זכויות מיעוד מגורים ליעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בסך עד 5%.
- יותר ניוד של עד 10% משטחי מסחר לשטח ציבורי ולהפך.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון, תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'..
- הקומות התת קרקעיות ישמשו גם את החניון.
- סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון, תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'.
- שטחי מסחר.
- שטח ציבורי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תכנית בינוי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' לאשור הועדה המקומית.

6.2

### חשמל

תחנות השנאה ימוקמו בשטחים המשותפים ויותר עד גבולות המגרש מיקום סופי של תחנות ההשנאה יקבע בשלב הרישוי

6.3

### הוראות פיתוח

1. קירות תמך בשטח התכנית יהיו מדורגים ככל האפשר, ויתאפשרו עד גובה של 3.90 מ'  
2. בחזית הבניין יבוצעו נטיעות עצים לשמירה על אופי האזור, תוך שימת לב לשמירת קשר עין רציף בין הכביש לחזית המסחרית

6.4

### גגות

התקנת מתקנים על הגג תותר תוך הבטחת שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

6.5

### הריסות ופינויים

תנאי לביצוע/תחילת עבודות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: תוך שנתיים מיום אישורה