

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-1174218

ג/27739 - הגדרת זכויות בניה ברח' קורצ'ק, צפת



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

מינהל התכנון - מחוז צפון

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

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 216-1174218

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005277154/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא באזור העיר העתיקה בגוש לא מסדר 13069, ברחוב קורצ'ק 6 בצפת. בשטח התכנית חלה תכנית מתאר הישנה לצפת ג/552 הקובעת יעודים קרקע של מבני ציבור ומגורים ג'. ביעוד מגורים ג' התכנית קבעה זכויות בנייה של 80%. תכנית זו, מגדירה יעוד קרקע של מגורים בכל שטח התכנית וקובעת זכויות בניה המאפשרות תוספות בניה במגרש להתאמה ל-2 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27739 - הגדרת זכויות בניה ברח' קורצ'ק, צפת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
216-1174218	מספר התכנית	
0.199 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	246628
קואורדינאטה Y	763187

1.5.2 תיאור מקום

רח' קורצ'ק 6, 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
	6	קורצ'ק	צפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13069	לא מוסדר	חלק		999

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
13/05/1982		1709	2812	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/552 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/552



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	תיק תיעוד	13: 14 05/02/2023	לאורה קרינה מזרחי	01/09/2021	81		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב חלקית לעניין פריסת הבינוי בקומות	08: 49 08/05/2024	אלינה אלדר	07/05/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 13 28/11/2023	אלינה אלדר	28/11/2023	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	דבורה גרינוולד			צפת	צה"ל	13	052-7638488		sg@bdzjr.org
	פרטי	שלמה גרינוולד			צפת	צה"ל	13	052-7636782		sg@bdzjr.org

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@adrichalim.com
	אדריכל	לאורה קרינה מזרחי	55745	מ.ל.א יוצרים	נאות מרדכי	(1)		052-8727143		I.l.a.n@hotmail.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	יובל סטרולוביץ - מיפוי, מדידות	צפת	ברקת	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3632.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 יעוד קרקע למגורים ותוספת בניה למבנה קיים ברח' קורצ'ק, צפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים עבור הסדרת מבנה מגורים קיים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4
סימון בתשריט	יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	123	61.81
מגורים ג'	76	38.19
סה"כ	199	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	198.93	100
סה"כ	198.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	9	2	70	175	15	160	199	4	מגורים ב'	מגורים ב'

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. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות + קומת גג חלקית בהתאם לנספח הבינוי.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

השטח המסומן בתשריט הינו עתיקות מוכרז.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

פתרון החניה יהיה באמצעות כופר חניה.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי בהליך הרישוי יהיה חתימת בעלי זכויות גובלים.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור הוועדה הארכיטקטונית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7