

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-1117985

שינוי יעוד ממרכז קניות משנה למגורים ומסחר ברח' נוף הבשן, צפת



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2024

לאשר את התוכנית

06/10/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005242426/310>

## דברי הסבר לתכנית

המגרשים ממוקמים בגוש 13533 בחלקה 112 ברחוב נוף הבשן בשכונה נוף כנרת בצפת. תכנית זו מבקשת לשנות יעוד קרקע ממרכז קניות משנה למגורים ומסחר לבניית 2 יחידות דיור + מסחר או לחליפין 3 יחידות דיור. החלקה בשטח 600 מ"ר אינה מתאימה למסחר גם בגודלה וגם במיקומה. בכניסה לשכונה יש שטח גדול למרכז מסחרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**שינוי יעוד ממרכז קניות משנה למגורים ומסחר ברח' נוף  
הבשן, צפת**1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית** שם התכנית

216-1117985 מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית** 0.600 דונם**1.4 סיווג התכנית** תכנית מתאר מקומיתהאם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כןועדת 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

250145

קואורדינאטה Y

761701

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב נוף הבשן, שכונת נוף כנרת, 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
		נוף הבשן	צפת

שכונה נוף כנרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13533	לא מוסדר	חלק	112	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
13533	13717

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4285 /ג	447

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/12617</u>
26/04/1985		2114	3190	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4285 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/4285</u>



**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		08: 41 22/08/2024	אלינה אלדר	22/08/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		08: 40 22/08/2024	אלינה אלדר	22/08/2024	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	גילה ישראלה יבלינוביץ			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.com
	פרטי	יהודה כהן			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.com
	פרטי	יהושע מיכאל כהן			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.com
	פרטי	יעקב כהן			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.com
	פרטי	משה אורי כהן			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.com
	פרטי	רחל צפורה כהנא			ירושלים	קרן היסוד	16	054-5552963		bnzlaw@g mail.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	אלינה אלדר	9681681	א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766		alina@adrich alim.com
	מודד	סאדק חמיסה	966	חמיסה סאדק- משרד מדידות	מעיליא	מעיליא (1)		052-3383933	04-9575346	sadiqkham@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 287.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 של שטח למסחר שכונתי לשטח למגורים ומסחר בשכונת נוף כנרת, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות והוראות בניה.

ב. שינוי יעוד קרקע ממסחר למגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

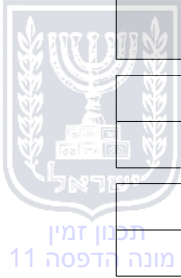
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	112	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ומסחר	112

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז קניות משנה	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	600.2	100
סה"כ	600.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תכנית בקשה להיתר תכלול טיפול בגג המבנה כחזית חמישית, תוך הסתרת של דודי שמש, קולטי שמש ומזגנים.</p> <p>2. המבנה יעמוד בצורה מדורגת על פי שיפוע הקרקע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

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			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	3	3	2		5	2	50	58	350	70	280			600	112	מגורים א'	מגורים ומסחר		
5	3	3		1	5	(2)	50	27	160			20	140	600	112	מסחר	מגורים ומסחר		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1) 5	112	מגורים א'	מגורים ומסחר
(1) 5	112	מסחר	מגורים ומסחר

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 החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. תתאפשר המרת זכויות הבניה ממסחר למגורים, ובמקרה זה יתאפשרו עד 3 יח"ד סה"כ בשטח התכנית.

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

- (1) 0 לחניה מקורה.
- (2) ניתן להמיר את זכויות הבנייה למסחר למגורים, עד 3 יח"ד למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כנרת. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית לחיבור מבנה למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת -- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.

**6.2 הריסות ופינויים**

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

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

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

