

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-1080282

גוש 13697 חלקה 47- תוספת זכויות בניה לבנין דירות חדש בהר כנען 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' 216-1080282

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 28/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

להפקיד את התכנית

05/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005219634/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' מאיר מיבר, בהר כנען צפת.

שטח התכנית המדוד הוא 1.19 דונם.

בשטח התכנית קיים מבנה מגורים ישן שאינו מנצל את הטופוגרפיה של השטח ואת נפחו.

תכנית זו באה לתת זכויות בניה עבור בניין דירות בן 3 קומות + קומת חניה תת קרקעית, המנצל כראוי את

המיקום בהתאם לתנאי השטח, ולנפח המגרש, תוך הריסת המבנה הקיים.

התכנית מגדירה זכויות בניה עבור תוספת יח"ד וכן תוספת שטחים וקומות.

כמו"כ תכנית זו מגדירה קוי בניין ותכסית עבור הבניה העתידית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 13697 חלקה -47 תוספת זכויות בניה לבנין דירות  
חדש בהר כנען צפת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-1080282

1.190 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
247700	קואורדינאטה X
764175	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר כנען, צפון מזרח העיר 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
		מיבר מאיר	צפת

שכונה הר כנען

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13697	מוסדר	חלק	47	

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
187 ג	7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>ג/12617</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12617. הוראות תכנית ג/12617 תחולנה על תכנית זו.	6745	3470		28/01/2014
<u>ג/187</u>	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/187 בתחומה של תכנית זו	370	1643		16/09/1955



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	10: 46 13/11/2022	הדר רודין	07/11/2022	8		רקע	סביבה ונוף
לא		10: 59 16/01/2024	רות ראם	23/01/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה- שלב ב ביצוע כביש מלא התחברות לרח' אברהם הכהן	09: 07 17/12/2023	גסאן מזאוי	12/05/2023	2	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- שלב א ביצוע בסביבת המגרש	09: 04 17/12/2023	גסאן מזאוי	12/10/2023	2	1: 250	רקע	תנועה
לא		12: 25 30/10/2022	רות ראם	09/05/2022	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	בע"מ מזוזת כנען			בני ברק	גורדון	3	054-8448729		yhudag@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	רות ראם	28026177		צפת	שפרינצק		053-3834966		r.reem.arc@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@zahav.net.il
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	נווה אורנים	17	04-6820154		yst.survey@gmail.com
	סוקר עצים	הדר רודין			געתון	(2)		04-9859842		rudinhadar@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 8064.

(2) כתובת : קיבוץ געתון 25130.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש עם תוספת זכויות בניה ויח"ד ברח' מיבר מאיר בהר כנען, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יח"ד

2.2.2 תוספת שטחי בניה

2.2.3 שינוי קוי בניין

2.2.4 הגדרת תכנית קרקע

2.2.5 תוספת קומות

2.2.6 קביעת הוראות להריסת מבנה קיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	47	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	47
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	47
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	47
		קו בנין עילי	מגורים א'	47
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	47

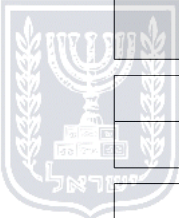
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,190	100
סה"כ	1,190	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,191.09	100
סה"כ	1,191.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים שימושים ראשיים : מגורים משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שימוש של משרדים יתאפשר עם הצגת פתרון חניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	שרות	עיקרי		
(7) 250	(5)	(6)	(5)	(4) 1	3	(3) 10.2	7	70	169.16	(2) 2015	600	315	1100	גודל מגרש מוחלט ) 1191.13 (1	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

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

- (1) או ע"פ השטח הרשום.
- (2) מתוכם ניתן להקצות עד 50 מ"ר לכל דירה עבור תוספת משרד / סטודיו/ דיורית.
- (3) ניתן לאשר הגבהת המבנה עד 11.70 מ' עבור מעקה גג ומסתורין.
- (4) קומת חניה תת קרקעית.
- (5) ע"פ תשריט. קו בניין ת"יק - 0 (לחניה בלבד).
- (6) ע"פ תשריט. קו בניין ת"יק - 0 (לחניה בלבד). קו בניין עילי - 2.5 מ' עבור מרפסות זיזיות בגובה של לפחות 2.50 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- (7) מרפסות פתוחות ו/או מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. התקנת מתקנים על הגג תותר תוך הבטחת שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. במקרה של גגות משופעים- הקולטים יונחו על הגג והדודים יותקנו בחלל הגג או המבנה</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו'. התכנית תציג שילוב הבינוי במגרש תוך התייחסות לצמצום גובה קירות תמך ככל הניתן</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בשטח התכנית יובטח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :</p> <p>1. לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בשטח התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום באמצעים שונים כולל בורות חלחול.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>תחנות השנאה ימוקמו בשטחים המשותפים ויתרו עד גבולות המגרש מיקום סופי של תחנות ההשנאה יקבע בשלב הרישוי</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>פיתוח המגרש יהיה בדרוג תוך צמצום גובה ודרוג קירות תמך.</p> <p>בתחום שבהיקף החניון ניתן יהיה לחרוג בגובה קיר, בתאום עם הועדה המקומית, ועד 5.5 מ' בלבד.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לכריתה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>תותר הקמת חניון ת"ק וכן יותרו חניות עיליות בכפוף להצגת פתרון תנועתי בשלב הרישוי</p> <p>תנאי בהליך רישוי הכולל הקמת חניון תת קרקעי יהיה- הגשת תכנית תנועה וחניה שתכלול :</p> <p>א. תכנית תנועה בקני"מ 1: 250 לפחות, עם קווי גובה מפורטים באזור הכניסה לחניון שמראה את הגבהים והשיפועים לאורך ולרוחב הכביש והכניסה לחניון</p>



<b>6.6</b>	<b>תנועה</b>
	ב. חתך לאורך הכניסה לחניון ג. חתך מפורט וברור לאורך הכביש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	ביצוע הריסת המבנה הקיים ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק יהווה תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : תוך 10 שנים מיום אישורה	
---	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16