

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/11/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/07/2024

תכנית מס' 216-1116128

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/27592 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה בגוש 13975 חלקה 24, צפת

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 216-1116128

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 09/12/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005241288/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה כיום בשטח ג/5336.

התכנית נמצאת בשכונה הצפונית "נווה אורנים" ברחוב "הר ארבל" 18 בגוש: 13975 חלקה: 24 בשטח של כ 0.497 ד'.

בשטח התכנית קיים מבנה בן שלוש קומות לאורך הזמן התווספו בריכה וחדרי שירות מעבר לקווי הבניין ולזכויות הבניה המאושרות שה"כ השטח הבנוי עומד על כ 320 מ"ר. התכנית באה להסדיר את חריגות הבנייה ולהוסיף שימוש של יחידות אירוח. היחידות ממוקמות במבנה שנוסף בחזית הדרומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/27592 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה בגוש 13975 חלקה 24, צפת
מספר התכנית	מספר התכנית	216-1116128
שטח התכנית	שטח התכנית	0.497 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248489
קואורדינאטה Y	763434

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הצופני של העיר צפת, בשכונת נווה אורנים באזור מתחם מ 1 ע"פ תכנית המתאר.

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
	22	הר ארבל	צפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13975	מוסדר	חלק	24	

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



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>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/5336</u>	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/5336 בתחומה של תכנית זו	3503	351		26/11/1987
<u>ג/552</u>	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/552 בתחומה של תכנית זו	2812	1709		13/05/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן נעמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן נעמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 52 16/01/2024	איתן נעמן	03/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מאיר דהן		ת	צפת	הר ארבל	24	054-5898101		Liavd89@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
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן	76908		צפת	ירושלים	129	04-6252228	04-6252229	eitan0845@g mail.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	(1)	30	052-8837137		yst.survey@g mail.com

(1) כתובת: ברקת 30, צפת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בהוראות וזכויות הבנייה ותוספת שימוש של יחידות אירוח להסדרת בניה קיימת ברח' ארבל, צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.
2. תוספת אחוזי בנייה.
3. הגדלת תכסית.
4. תוספת שימושים של אירוח ותעסוקה / משרד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

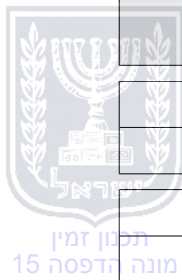
יעוד		תאי שטח
מגורים		23
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	23
מבנה להריסה	מגורים	23

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	497	100
סה"כ	497	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	497.08	100
סה"כ	497.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים, יחידות אירוח, משרד לשימוש המתגוררים ביחידת הדיור, בריכות שחיה.	
הוראות	4.1.2
עיצוב פיתוח ובינוי	א
1. ליחידות האירוח תהיה כניסה נפרדת	



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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי														
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	1	65	355	20	335	497	23	מגורים א'	מגורים
אחורי														
(1)														

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:

- 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.
- המרת זכויות בניה עבור 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 45 מ"ר
- תותר המרת זכויות בניה ביחידת המגורים עבור משרד בשטח של עד 40 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה מ-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.3 מבנים קיימים**סימון בתשריט : מבנה להריסה**

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. 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**

מיידי