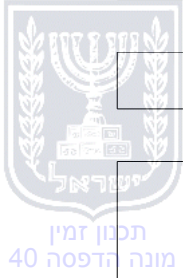


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0425660

ג/23882 הגדרת זכויות למגורים והרחבת דרך לחניה, רח' האר"י, צפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לתת מסגרת סטטוטורית לצורך הסדרת מבנה קיים לרבות פתרון חניה ברחוב האר"י בעיר העתיקה צפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/23882 הגדרת זכויות למגורים והרחבת דרך לחניה, רח' האר"י, צפת

מספר התכנית 216-0425660

1.2 שטח התכנית 0.583 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת 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

צפת	מרחב תכנון מקומי
246226	קואורדינאטה X
763944	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האר"י בצפת

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
	92	האר"י	צפת

שכונה העיר העתיקה צפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13056	מוסדר	חלק	125	118, 124, 199-200

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 40



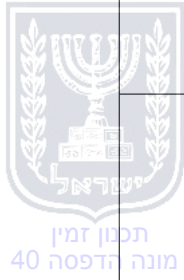
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12617	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	0		
ג/ 1698	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 1698 בתחומה של תכנית זו	2088	1067	06/02/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריק מיכאל לי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריק מיכאל לי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הסדרי תנועה	06: 14 26/03/2019	גיסאן מזאוי	20/01/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 10 24/02/2019	אריק מיכאל לי	29/05/2016		1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	04-6927475	mehandeset@zefat.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני פסטרנק			צפת	האר"י	92	04-6827111		shalompasternak@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק מיכאל לי	89322		צפת	ככר המגינים	40	04-6924678	04-6924678	elee8027@gmail.com
	יועץ תחבורה	גי'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@mail.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	נווה אורנים	17	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת : ת"ד 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 מבנה מגורים קיים לרבות פתרון חנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להגדיל זכויות בניה בשטח מגורים מאושר ע"פ תוכנית ג/1698 שינוי יעוד שטח מגורים ושצ"פ ליעוד חניון לטובת פתרון חניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	3
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	3

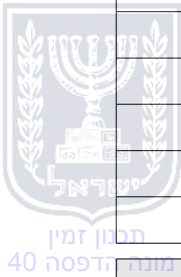
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לבניה חדשה	38.5	6.60
אזור מגורים לשיקום ושיפוץ	213	36.52
דרך להולכי רגל וכניסת רכב מוגבלת	164.8	28.26
דרך להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח	166.9	28.62
סה"כ	583.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	387.85	66.51
מגורים ג'	157.78	27.06
שביל	37.48	6.43
סה"כ	583.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים לרבות חדרי עבודה לאמנים, בעלי מקצוע חופשיים, סדנאות, חדרי הארחה, חדרי פנימייה, חנויות, מדרשים וכיתות בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבת המגורים.
4.1.2	הוראות
א	חניה בתחום חניון בתא שטח 2
ב	עיצוב אדריכלי 1. בחזית הצפונית יש להסיר את הבניה המצמצמת את שטח המרפסת (במפלס +3.65) ולאפשר מרפסת פתוחה לכל רוחב החזית הצפונית ופינת החזית המזרחית. זאת על מנת ליצור דירוג של המבנה כלפי הרחוב והנוף. 2. יש להסדיר בכל המבנה את סוגי המשקופים והזיגוג כך שיהיו אחידים ומותאמים לבניה באזור-בהנחיית מח' תכנון עיריית צפת. כדי ליצור מראה אחיד ותואם לעיר העתיקה ולחזות העירונית. 3. יש להשלים ציפוי אבן למבנה כולו. 4. יש להסיר "קוקיה" מהגג.
ג	הנחיות מיוחדות בתחום יח"ד הקיימת מתחת למפלס הכניסה יותרו השימושים: מגורים, חדרי עבודה לאמנים, בעלי מקצוע חופשיים, סדנאות, חדרי הארחה, מבני פנימייה, חנויות, מדרשים וכיתות בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבת המגורים.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים שביל גישה להולכי רגל, מדרגות, תשתיות
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים מיועד לחנייה עבור שטח המגורים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
0		11.5 (3)	2	100	265	419			(2)	(1) 419	158	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	יעוד
20 (5)		מגורים ג'
		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשימושים נוספים המפורטים בסעיף 4 (ומאושרים בתוכנית ג/1698) יתאפשרו עד 15% מהזכויות למגורים.
- (2) יותר להעביר זכויות בניה משטח עיקרי לטובת שטח שירות באישור הוועדה המקומית.
- (3) מעל מפלס כניסה ראשית
כולל גג רעפים.
- (4) בלי פתחים. 4 מ' עם פתחים.
- (5) שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3520/0 "צפת" י"פ: 1327 עמ' 630 מיום 1/1/1967 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<h3>חניה</h3> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	<h3>הפקעות ו/או רישום</h3> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>
6.4	<h3>חשמל</h3> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p>

6.4	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מ' שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.</p> <p>תברואה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.8	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה הארכיטקטונית

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התוכנית- 10 שנים מיום אישורה.

