

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0681742

ג/24804 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש בצפת



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	צפת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/07/2019

להפקיד את התכנית
22/09/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בדרום מזרח צפת בשכונת יצחק רבין.
התכנית משנה חלק משטח ציבורי פתוח ליעוד ספורט ונופש במטרה לאפשר קרוי מגרש ספורט הקיים באתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24804 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש
בצפת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

216-0681742 מספר התכנית

4.473 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

ל"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	248333
קואורדינאטה Y	762964

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח צפת רמת יצחק רבין . רחוב בת הרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות : צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	בת הרים		

שכונה רמת יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13702	מוסדר	חלק		323, 377

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
06/07/2004	3323	5311	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14663 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/14663
18/10/2012	299	6483	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14663 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	צפ/מק/56



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד יאסין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14:48 24/01/2019	עבד יאסין	24/01/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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		עירית צפת	צפת	(1)		04-6927402	04-6973666	ilan@zefat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ירושלים 50 ת"ד 227 צפת 13010.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עבד יאסין	37299		עראבה	(1)		04-6475149	04-6741165	mimar@bezqint.net
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	נווה אורנים (2)	17	04-6820154	04-6924915	yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 68.

(2) כתובת: ת.ד. 7777.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש לצורך מתן זכויות לקרוי של מגרש ספורט בשכונת רמת יצחק רבין בצפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	7
ספורט ונופש	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	ספורט ונופש	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	170	3.80
שטח ציבורי פתוח	4,300	96.20
סה"כ	4,470	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	170.68	3.82
ספורט ונופש	1,377.52	30.79
שטח ציבורי פתוח	2,925.5	65.39
סה"כ	4,473.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. מגרש משחקים לילדים. ב. טיפוח ונוי, מדשאות, שבילים, ספסלים לרווחת הציבור. ג. יותר מעבר של מערכות הן לצורך אחזקת השצ"פ והן לצרכים ציבוריים. ד. תותר הקמתם של חדרי טרנספורמציה בתאום עם הרשות המקומית וחבי' החשמל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יישתלו עצים לצורך הסתרת קיר התמך למגרש הספורט .
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	א. מגרשי ספורט מקורים ומתקנים שונים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר רק קרוי המגרש ולא תתאפשר הקמת קירות .
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות ומדרכות , ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	100	1377		1377	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
3	3	3	3	1	4	1	30		30	7	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>																						
<p>חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.</p>																							
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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>																							
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0" data-bbox="414 1612 1262 2123"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ---</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																						
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																						
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'																						
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'																						
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ	2 מ'																						
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'																						
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'																						
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																						
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																						
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																						
י. ארון רשת	1 מ'																						



6.3	חשמל
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>

6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה</p>

6.7 פיקוד העורף	6.7
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .	
6.8 שרותי כבאות	6.8
קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה . הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך . תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק	
6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .	
6.11 היטל השבחה	6.11
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור , ולרושםם על שם הרשות המקומית או המדינה , בכפוף לכל דין .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה