

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0586206

ג/ 24008 הגדלת זכויות בניה בגוש: 13054 חלקות: 29,30 בעיר העתיקה, צפת.

צפון

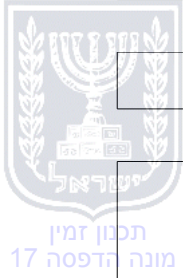
מחוז

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

הכנת תכנית מפורטת לחלקות 29,30 שתחליף את תכנית ג/1698 החלה קיום, התכנית נמצאת באזור העיר העתיקה של צפת ברחוב בר יוחאי. הנכס המדובר בנוי על שתי חלקות, חלקה 29 ו-30 בגוש 13054 חלקה 29 - בשטח של 56 מ"ר ועליה בנוי בית של חדר אחד ומטבח. חלקה 30 - בשטח של 94 מ"ר כוללת בית הבנוי שתי קומות. הבית נבנה כנראה במחצית השנייה של המאה ה-18' התכנית תאפשר את חידוש ושימור המבנה הקיים על פי אופי העיר העתיקה, שיחזור של קומת המרתף והגבהת גג המבנה על מנת ליצור חלל מגורים בשטח של כ-75 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 24008 הגדלת זכויות בניה בגוש: 13054 חלקות: 29,30  
בעיר העתיקה, צפת.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

216-0586206 מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**  
0.154 דונם

**1.4 סיווג 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  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

צפת	מרחב תכנון מקומי
246395	קואורדינאטה X
763922	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בין רחוב מגני צפת לרחוב בר יוחאי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בר יוחאי 16

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13054	מוסדר	חלק		29-31, 171

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
23/03/1975	1385	2099	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/1697 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 1697
06/02/1975	1067	2088	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/1698 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 1698
13/05/1982	1709	2812	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/552 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 552



**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
כן	תקנה 5 טופס 2 טבלת הקצא בהסכמת בעלים מודד חתום	16: 59 24/05/2020	יובל סטרולוביץ	28/12/2017	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 00 24/05/2020	איתן נעמן	19/03/2020	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 31 28/12/2017	יובל סטרולוביץ	20/12/2017		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		09: 52 10/02/2020	איתן נעמן	09/12/2019	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	ערן רייכלסון			צפת	(1)	16			eitan0845@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר יוחאי 16 צפת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן רייכלסון			צפת	(1)	16			eitan0845@gmail.com

(1) כתובת: בר יוחאי 16 צפת.

**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
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן	76908		צפת	(1)	129	054-2142167		eitannaaman@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	(2)	30	052-8837137		yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: צפת ירושים 129.

(2) כתובת: ברקת 30.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תוספת זכויות בניה למבנה מגורים בעיר צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה.
2. הגדלת מס' קומות.
3. קביעת מס' יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים ותחבורה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותחבורה	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל וכניסת רכב מוגבלת	8.47	5.19
שטח העיר ההיסטורית	154.74	94.81
סה"כ	163.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	156.96	94.88
מגורים ותחבורה	8.47	5.12
סה"כ	165.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. בתוספות הבניה החדשות נדרש לשמור על הממדים והפרופורציות של הפתחים במבנה ההיסטורי. עם זאת, פרטי הבניין צריכים לשקף את הבניה החדשה וזאת בכדי ליצור הבחנה בין פרטי הבניין המקוריים לבין התוספות המאוחרות.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומת הביניים נדרש לבצע עבודות שימור וייצוב אבן בלווי מהנדס שימור ומשמרים מקצועיים ומנוסים. תנאי למתן היתר בניה- הכנת תכנית הנדסית לייצוב ושימור המבנה על ידי מהנדס שימור, על פי המלצת המועצה לשימור אתרים.</p> <p>3. היתר הבניה, כולל התכנית ההנדסית, יוגשו לאישור הועדה הארכיטקטונית.</p>
4.2	מגורים ותחבורה
4.2.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש כדרך להולכי רגל עם כניסת רכב מוגבלת. בנוסף תותר בשטח זה המשך קיומה של המרפסת ההיסטורית. תותר תנועת רכב לצרכי חירום. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>יותר כל האביזרים הציבוריים והפרטיים הנמצאים בשטח כגון שלטים, גופי תאורה, ארונות חשמל, מוני מים וכו', אשר יאושרו ע"י הועדה הארכיטקטונית או יהיו לפי מתכונת שאושרה על-ידה.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0 (3)	0 (3)	1	3 (2)	11.2	2	100	365	80 (1)	20 (1)	20	245	154	1	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו
- מפלס הכניסה הוא מפלס בגובה אבסולוטי 778.00 מותרת סטייה בגובה עד 100 ס"מ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- זכויות הבניה עבור מרתף תהיינה זכויות מותנות ותנאי למימושן תהיה הצגת תכנית הנדסית לייצוב ושימור המבנה ע"י מהנדס שימור..
- גובה הכניסה הקובעת 0.00=778.00.
- קו בניין 3 מ' או 0 מ' ללא פתחים.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן ) 26481/0 "צפת (מזרח)" י"פ : עמ" 787 מיום : 02/12/1997 הינו/גם אתר/י עתיקות המרכזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוחי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינויי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי שמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>
6.3	<p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה :</p> <p>1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיעדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. איסור 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 מטה: החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד(כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 : 160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p>



חשמל	6.3
<p>0.5 מ" כבלי חשמל מתח נמוך                      3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה                      בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון                      1.0 מ' ארון רשת                      3.0 מ' שנאי על עמוד</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>להרמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוזמים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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. על אף האמור בכל תכנית, כל הניה 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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>התכנית אינה משנה את הוראות התכניות התקפות במקום.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>חיזוק מבנים:</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.7
<p>קולטי שמש על הגג:</p>	

<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>כל דין אחר בנוסף שיימצא לו כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסף שיימצא לו ע"י וועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים תכנית מס' 216-0586206 - שם התכנית: ג/ 24008 הגדלת זכויות בניה בגוש: 13054 חלקות: 29,30. תכנית מס' ג/1698																	
לתכנית מס': 216-0586206 הגדלת זכויות בניה בגוש: 13054 חלקות: 29,30. תכנית מס' ג/1698																	
מס"ד																	
נתוני המקרקעין																	
מצב נכנס																	
מצב יוצא																	
מס"ד	מס' גוש	חלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה המדוד (מ"ר)	שם החלוקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (אחוזים)	ייעוד החלקה/ המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	חלקים במגרש (%)	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים
									משכנתא - בנק הפועלים	33.33	מגורים			12.44	מגורים א'		
1	13054	29	56	56	רייכלסון מאלי	-	-	040194003	משכנתא - בנק הפועלים	33.33	מגורים	[1000]	150	43.78	מגורים א'		
									-	33.33	מגורים			43.78	מגורים א'		
									משכנתא - בנק הפועלים	50	מגורים			-			
									משכנתא - בנק הפועלים	50	מגורים			-			
			150	150									150				

הוכן ע"י יובל סטרולוביץ  
מועד מוסמך מ.ר. 1037  
חתימה:

יובל סטרולוביץ  
מהנדס גיאודט  
מועד מוסמך  
מ.ר. 1037