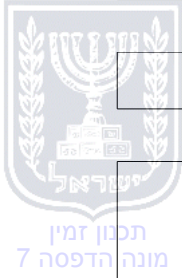


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0836239

הגדרת זכויות בניין למגרש ברחוב ט"ו 45 בצפת



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/01/2021

להפקיד את התכנית

02/05/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בין רחוב ט"ו לרחוב קרן היסוד בשכונת קרית האומנים בצפת. הגדרת הוראות בנייה עבור תוספת למבנה קיים בעקבות ביטול מתן היתרים על פי תכנית מתאר ג/552 ששונתה ע"י ג/12617 התוספת המתוכננת תהיה על גג המבנה הקיים ובחצר אשר בצידו בצורה מדורגת. קיים בתכנית מבנה היסטורי לשימור ומבוקש בתכנית להוסיף למבנה תוספות בבניה חדשה. הבנייה החדשה תשתלב עם המבנה לשימור על פי הוראות רשות העתיקות והוועדה הארכיטקטונית העיר העתיקה צפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	216-0836239
שטח התכנית	0.481 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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
246464	קואורדינאטה X
763426	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין רחוב ט"ו לרחוב קרן היסוד בשכונת קרית האומנים. בתוך אזור מגורים הכולל בתים פרטיים ובתי נופש תחום בין שטח למבנה ציבור (לשכת העבודה צפת) ובין מתחם מלון רימונים ובין שני הרחובות הנ"ל.

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
	45	סמטה טו	צפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13061	לא מוסדר	חלק	23	12, 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

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
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו מחליפה את 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			אדם פרוייליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדם פרוייליך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 02 11/02/2021	אדם פרוייליך	11/02/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 56 11/03/2020	אדם פרוייליך	11/03/2020		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	יונתן דרמון			צפת	רח טו	45			darmongallery@yahoo.com

1.8.2 יזם**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	אדם פרוייליך		פרוייליך ארכיטקטים	צפת	הפלמ"ח		04-6821417		adam_f@neto.net.il
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	דרך יפו	24			haitham.aweida@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרה ותוספת זכויות בניה למבנה מגורים קיים ברחוב ט"ו, צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות והוראות בניה, ומס' יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח העיר ההיסטורית	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	484.53	100
סה"כ	484.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הגגות יהיו יצוקים ושטוחים.</p> <p>תתאפשר הקמת גגות דו - שיפועים בהיטל מלבני (ללא מגרעות) ובממדים המתאימים לבנייה ההיסטורית - עם העדפה לשילוב כמה גגות רעפים מלבניים על פני גג רעפים גדול.</p> <p>לא תותר חריגה של גג רעפים מעבר לחזיתות המבנה בגבול מגרש למעט מזחלת מים בלבד.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. מכלול הבינוי בפינה הצפון-מזרחית של התכנית המסומן בתשריט מצב מוצע לשימור (פוליגון אדום) הינו מתחם לשימור בעל טיפולוגיה אופיינית של בית חצר וכולל את מרבית מרכיביו האדריכליים, לרבות חומה, שער כניסה, חצר פנימית, מדרגות אבן חיצוניות, בור מים עץ לימון ותיק, פרטי חרשות ברזל ועץ, פרטי סיתות אבן ועוד. כאמור, מכלול זה הינו לשימור על כל מרכיביו.</p> <p>2. לא תותר תוספת בנייה מכל סוג במתחם המסומן לשימור.</p> <p>3. לא תותר הריסה של מבנה ו/או מרכיבים ממנו ו/או פרטי בניין במתחם לשימור.</p> <p>4. התערבות במתחם לשימור תותר לצרכי תחזוקה ושימור המצב הקיים בלבד. זו תיעשה רק לאחר עריכת תכנית שימור בידי משמר מוסמך ובליווי מהנדס שימור במידת הצורך. הוצאתה אל הפועל תיעשה ע"י משמר מוסמך ובעל מיומנות וניסיון בשימור מבני אבן וטכנולוגיות בנייה מסורתיות.</p> <p>5. והיה וימצאו חללים תת קרקעיים בתחומי המבנה שלא נסקרו בעת עריכת התכנית, השימוש בהם יותר רק לאחר תיעודם והצגת התיעוד והתכנית לשימוש בהם לוועדה הארכיטקטונית, בכפוף להחלטת הרשות המקומית. הכל בתאום ובאישור רשות העתיקות.</p>



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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
0	0	0	0	2	2	9	2	100	130	20	30	10	70	484.5	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

פתיחת חלונות חדשים בקו אפס יותרו רק בגבולות סימטה ציבורית או ש.צ.פ.
בגבולות עם יעוד קרקע למגורים יותרו פתיחת חלונות במרחק מינימלי של 3מ' מול קו המגרש.
קווי בניין אפס אחורי וצידיים יהיו ללא פתחים






תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור הוועדה הארכיטקטונית</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הבנייה יהיו קשיחים ובלתי מתכלים. גמר חיצוני בכיוון הפונה לחזית על פי הקיים. ב. עבודות הפיתוח, גדרות, יבוצעו תוך שימוש בחומרים "מקומיים" לשמירת האופי המקומי של העיר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.3 עתיקות</p> <p>ל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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. ב. תחנות השנאה: 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 הגובה מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל</p>

חשמל	6.5
<p>קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>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> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1 מ'</p> <p>ארון רשת 3.0 מ'</p> <p>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>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 עבודות 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>	
<p>ביוב</p>	<p>6.6</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>ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	





6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה 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 למתן היתר בניה 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. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

6.9	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10	פיקוד העורף
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11	קולטי שמש על הגג
	<p>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 .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר ב

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית ברשות הרישוי. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא עם התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.14	תשתיות
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7