

17T6107#
27/01/2002

6

2-4748

עמ
13/5/02

חוק התכנית והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת צפת

מרחב תכנון מקומי - צפת

תכנית מס' ג/10740

**תכנית שינוי יעוד משטח למסחר
לשטח לבניני ציבור**

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10740
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הוליסטה
ליום 20.11.02
סמנכ"ל לתכנון

המחווה שינוי לתכנית מס' ג/7382

הודעה על אישור תכנית מס' 10740
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5205
ליום 10/7/02

עיריית צפת
ירושלים 50, צפת 13224
טל.: 04-6927474, פקס: 04-6972021

תחום שיפוט מוניציפאלי:

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדריכל נעמן בלקינד
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

עורכי התכנית:

עיריית צפת
ירושלים 50, צפת 13224
טל.: 04-6927474, פקס: 04-6972021

היוזם:

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10740
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5105
ליום 24.8.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 10740
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הוליסטה
ליום 6.10.99
להפקיד את התכנית
ליו"ר הועדה המחוזית

פרק א' - כללי

הצפון :	מחוז	1.	המקום
צפת :	נפה		
צפת :	ישוב		
:			
חלקי חלקות	גוש	2.	גושים וחלקות:
110,109,89,88,87	13702		

כ-1.16 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב. **שטח התכנית:** 3.

תכנית שינוי יעוד משטח למסחר לשטח לבניני ציבור מס' ג/ 10740 המהווה שינוי לתכנית צפת מס' ג/7382 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250. **שם ותחולה:** 4.

א. הוראות התכנית (סה"כ 8 עמודים). **מסמכי התכנית:** 5.
ב. תשריט בק.מ. 1:1250.

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית..

א. הקמת בית כנסת באמצעות שנוי יעוד מאזור מסחרי לאזור לבניני צבור. **מטרת התכנית:** 6.
ב. קביעת הוראות בניה חדשות.

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון **בעל הקרקע:** 7.
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560121

עיריית צפת **היוזם ומגיש התכנית:** 8.
ירושלים 50, צפת 13224
טל.: 04-6927474, פקס: 04-6972021

אדרי' נעמן בלקינד **עורך התכנית:** 9.
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית ג/7382 במידה ותהיה סתירה בין הוראותיה של תכנית זאת לכל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זאת. **יחס לתכניות אחרות:** 10.

פרק ב': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ג': טבלת שטחים, שימושים ומקרא גוונים וסימונים

הסימון בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
אפור תחום בקו אפור כהה	100	1.16	—	—	1. שטח למסחר
חום תחום בקו חום כהה.	—	—	100	1.16	2. שטח לבנייני ציבור
	100	1.16	100	1.16	סה"כ

- 3. מספר דרך - מספר ברבע העליון של העיגול.
- 4. קו בנין מינימלי משמאל לדרך - מצויין ברבע שמאלי של עיגול
- 5. קו בנין מינימלי מימין לדרך - מצויין ברבע ימני של עיגול
- 6. רוחב הדרך - מצויין ברבע תחתון של עיגול
- 7. גבול חלקה ומספרה - קו ירוק רציף ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
- 8. גבול גוש - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסרוגין.
- 9. גבול התכנית המוצעת - קו כחול עבה.
- 10. גבול תכנית מאושרת - קו כחול עבה מקוטע.
- 11. גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
- 12. גבול מגרש ומספרו בתכנית הקיימת - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה. מספר המגרש ארעי לצורך סימון בתכנית זאת בלבד.

פרק ד': רשימת תכליות, זכויות ומגבלות בניה

האזור: בניני ציבור

1. התכליות המותרות:
בית כנסת, חדרי לימוד, אולם תפילה, ספרייה, יציע לקהל, וכן שטחי עזר: שרותי קהל, שטחי אחסנה ומרחבים מוגנים כפי שדורש החוק.

2. שטח המגרש לא יקטן מ- 1.0 דונם.

3. גובה הבנין המירבי 10.0 מ' בשתי קומות וגלריה. גובה $0.00 \pm$ ייקבע עד 0.30 מ' מעל פני מדרכה קיימת בחזית הכניסה באמצע המגרש.

4. אחוזי בניה:

- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל המקומות יהיה 60% משטח המגרש.
- ב. בשטח הבניה, יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים.

5. מרווחי בניה:

- א. מרווח בניה קדמי, אחורי וצדדי 4 מ'.

6. תניה:

התניה תהיה בתחום המגרש. התניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה – התקנת מקומות תניה תשמ"ג – 1983.

7. חומר קירות חיצוניים:

- א. חומרי הבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות תקן ישראלי לבדוד טרמי בצפת.
שכבת הגמר תהיה אחת משתי אלטרנטיבות:
(1) אבן גלילית נסורה מלוטשת דק או גס.
(2) לבני סיליקט.
- ב. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.
- ג. יאסר שימוש בטיח מותז או זרוק.
- ד. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צבע, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.

טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
		צדדי	אחורי	קדמי (גובה ברחוב)	שמושים עקריים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות	לביסוי קרקע	סה"כ
בניני ציבור	1,000	4	4	4	40%	60%	-	20%	40%	60%
										2 + גלריה
										10 מ' גובה בניה מקסימלי

פרק ה': תקנות כלליות

1. מערכות תשתית:

כללי:

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות:

א. מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ד. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

2. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	5 מ'

ד. הפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

פרק ו': תנאים לבקשה להיתר בניה

1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין ערים מפורטת אשר חלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.
2. תכנית פיתוח המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קווי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירוניות. כמו כן יש לציין כל מבנה הנמצא 10 מ' מגבולות המגרש.
3. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגש ישירות לועדה המקומית.
4. תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר בתאום עם מהנדס הועדה.
5. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים.
6. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים.

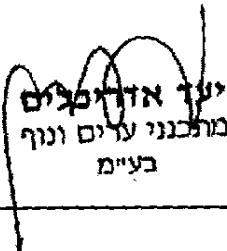
פרק ז' – תנאים כלליים

1. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינם תואמים לתקנות התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם:
 - 1.1 תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון השירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם.
 - 1.2 העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בתכנית זו ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.
2. מהנדס הועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:
 - 2.1 להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.
 - 2.2 לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השדות ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים בלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.
3. בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:
 - 3.1 אישור ביצוע המתווה.
 - 3.2 אישור ביצוע השלד.
 - 3.3 אישור סופי ומתן תעודת גמר.
- תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.
4. נטיעת עצים ושמירתם
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית (החברה המפתחת) או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם. לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שיגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן.
5. מרחב מוגן
מרחבים מוגנים ייבנו בתחום הבנין בהתאם לתקנות הג"א.
6. מהנדס הועדה יודא כי חומרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.
7. היטל השבחה ייגבה כחוק.
8. הפקעות
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

חתימות

_____ : היזם ומגיש התכנית

_____ : בעל הקרקע

_____ : המתכנן

יעד אדריכלים
מותכנני ערים ונוף
בע"מ

_____ : ועדה מקומית

_____ : ועדה מחוזית