

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13740
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 16.10.06 לאשר את התכנית
 חתום: ד"ר גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 2005

הודעה על אישור תכנית מס' 13740
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5629
 מיום 15.2.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת

שם ישוב: צפת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/13740 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/187, בתוקף
 ולתוכנית ג/522 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

צפת.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 765, 150	צפון: 247, 925
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13695	161, 162, 188, 189	78,79,270,271,272,490

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול 13.70 דונם
 במידה גרפית.

1.4. בעלי ענין:

בעל הקרקע:
אינגבורג רוקנשטיין
הר כנען, צפת
טל: 04 - 6971007
פקס: 04 - 6920060

יזם התוכנית:
אינגבורג רוקנשטיין
הר כנען, צפת
טל: 04 - 6971007
פקס: 04 - 6920060

מגיש התוכנית:
אינגבורג רוקנשטיין
הר כנען, צפת
טל: 04 - 6971007
פקס: 04 - 6920060

עורך התוכנית:
אדר' אורי מילוסלבסקי
רח' הפלמ"ח 42, צפת
טל: 04 - 6972222
פקס: 04 - 6920040

1.5. יחס לתכניות אחרות:

ת.מ.מ. 2 התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/187 בתוקף ולתוכנית ג/522 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 13 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה – מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי – מסמך מנחה.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
מאי 2002	הכנה
דצמבר 2004	עדכון 1
ינואר 2005	עדכון 2
אוקטובר 2005	עדכון 3
דצמבר 2005	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
| - | קו כחול עבה. | - | גבול התוכנית |
| - | כתום. | - | מגורים א' |
| - | תכלת. | - | מגורים ב' |
| - | צהוב תחום חום. | - | אזור מלונאות |
| - | חום תחום חום כהה. | - | שטח למבנה ציבור |
| - | ירוק בהיר. | - | שטח ציבורי פתוח |
| - | תחום אדום עבה מקוטע. | - | שטח צבאי |
| - | צבע אדום | - | דרך מוצעת |
| - | חום בהיר | - | דרך קיימת |
| - | קוים אלכסוניים אדום וירוק בהיר. | - | דרך משולבת |
| - | קווים דקים אלכסוניים בצבע אדום. | - | דרך לביטול |
| - | קווים דקים אלכסוניים בצבע שחור. | - | דרך משולבת לביטול |
| - | מספר שחור. | - | מספר גוש |
| - | קו דק בצבע ירוק עם מס' ירוק. | - | גבול חלקה קיימת ומספרה |
| - | קו בצבע ירוק מקוטע עם מס' בתוך המשולש. | - | גבול חלקה לביטול ומספרה |
| - | מספר שחור בתוך אליפסה. | - | מספר מגרש מוצע |
| - | סימון דרך. | - | רוזטה |



1.10. טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
22.12%	3.03	52.55%	7.20	מגורים א'
-	-	3.65%	0.50	מגורים ב'
26.50%	3.63	-	-	מלונאות
-	-	3.58%	0.49	שטח למבנה ציבור
-	-	3.21%	0.44	שטח ציבורי פתוח
20.94%	2.87	-	-	דרך מוצעת
21.97%	3.01	30.29%	4.15	דרך קיימת / מאושרת
-	-	6.72%	0.92	דרך משולבת
8.47%	1.16			שטח צבאי
100%	13.70	100%	13.70	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- א. הסדרת יעודי הקרקע בהתאם למצב קיים בפועל.
- ב. פיתוח אזור מלונאות ונופש ע"י שינוי יעוד.
- ג. קביעת זכויות בנייה ריאליות בשטח המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. אישור רטרואקטיבי מאזור מגורים לאזור מלונאות.
- ב. קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה וגובה בתים.
- ג. קביעת הסדרי גישה וחניה למגרשי המגורים ולמלונאות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	1500	6 יח"ד
מלונאות	1500	30 חדרים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א':

- א. אזור זה נועד לבניית מגורים, מחסן וחניה, לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור מגורים.
- ב. החניה במסגרת החלקה תהיה בקו בנין 0 צידי. במסגרת זו תותר בניית פרגולה מעץ לקירוי בלבד. גובה הפרגולה 2.5 מ' אורך מקסימלי 5.5 מ' ורוחב של 3 מ' (נכלל בחישוב שטחי השירות). ניקוז הפרגולה יהיה לכיוון ובמסגרת החלקה הספציפית שלה היא משתייכת.
- ג. תותר בנית מחסן בשטח של 4 מ' בצמוד למבנה בקו בנין 0 אחורי או צידי ובתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'. חומרי הגמר עץ או פח מגולוון/צבוע ואשר משתלב בחזית הכללית (נחשב בחישוב שטחי השירות).
- ד. תותר בניית מרתף עד קו בנין 0. במידה ולא בולט מעל פני הקרקע, לא כלול בחישוב שטחי השירות.
- ה. תותר בניה של קומת גג ובלבד שקצה הגג לא יעבור את הגובה המוגדר בטבלת הזכויות. השטחים בגג יחושבו חלק כשטחי שירות וחלק כשטחים עיקריים הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הינה הפעלת מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה.
- ז. חישוב גובה הבנין יעשה ממפלס הקרקע הגבוה במגרש.

3.1.2. אזור מלונאות:

א. תותר בניה של מבני תיירות כגון:

1. בתי מלון/ או מוטל.
2. בתי הארחה/ או כפר נופש.
3. מסעדות.

ב. מבני שרותי תיירות כגון:
מבני ספורט ובדור:

1. בריכת שחיה.
2. מגרש טניס, כדורסל.
3. אולמות בידור-בתי קולנוע.
4. חדרי משחקים.

ג. מתקני בריאות:

1. מרפאות, ספא.
2. סאונות, ג'קוזי, וכו'.

ד. אולמות להרצאות ולהקרנות.

ה. חנות למכירה של מוצרים שונים שעשויים לשרת את התיירות המקומית והזרה.

היתרים יוצאו על פי התנאים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' מבנים לדוגם	מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים							קוי בניה *			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות כללי	מס' קומות במטרים	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטח מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס הכניסה	קירובי	אחורי	צדדי		
2	2	2	8	60	40	10	50	10	50	50	3	5	3	400	מגורים
לפי תוכנית	—	3	12	60	40	20	40	20	40	40	3	5	3	2000	מלונאות

* לגבי מבנים קיימים ראה תוראה פרק ג' סעיף 10

פרק 4 : הוראות והנחיות נוספות:

4.1. עיצוב ארכיטקטוני:

4.1.1. חומרי בניה וגמר

בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.

4.1.2. דודי שמש – באזור מגורים בלבד

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

4.1.3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

4.1.4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

4.2. תשתיות:

4.2.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.2.2. ניקוז:

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

4.2.3. 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.

4.2.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- ד. במידה וישנם קווי מתח קיימים אשר הותקנו בעבר עוד טרם אישור תוכנית זו יאושרו אלה כחלק מהתוכנית.

* כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

4.2.5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

4.3. הוראות כלליות:

4.3.1. חניה:

החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.
לبيت המלון יש כיום 9 מקומות חניה +1 לנכה. ע"פ תקן נדרש 7+1.
 במידה ותאושר תוספת 4 חדרים כמאושר בתוכנית, ידרש ע"פ תקן 1+8.

4.3.2. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.3.3. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

4.3.4. נטיעות:

הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, מקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מפני כל נזק שעלול להגרם להן.

4.3.5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.3.6. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.3.7. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

4.3.8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות
עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4.3.9. סידור לנכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני
ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון
והבניה.

4.3.10. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, תוכנית מאושרת הקודמת
לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים
ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית
זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה
תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם
מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות
פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4.3.11. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים
188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26
לחוק התכנון והבניה.

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

אילן רוקסלר
יוזם התוכנית

אילן רוקסלר
בעל הקרקע

עורך התוכנית

אילן רוקסלר
מגיש התוכנית

10.12.06

תאריך

