

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18030

תכנית למוסדות חינוך, צפת מערב

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
09.01.2012  
נתקבל  
נצרת עילית

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: צפת  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

בכוונת היזמים לבנות ביי"ס מרכזי לבנות בצפת מערב. מיקומה המיוחד של התכנית, במרכז שכונה חרדית, מהווה פתרון לאוכלוסיה המתרחבת בשכונה הדרומית.

כ-50% מכלל תלמידי העיר הינם חרדים, ומשנה לשנה הצורך במוסדות ציבור לאוכלוסיה זו גדל בצורה משמעותית.

התכנית נועדה לאפשר הקמת מרכז חינוכי הכולל בית ספר וגני ילדים, לצד בית כנסת קיים. בית הספר יבנה במקום מבנים ארעיים שמשמשים כיום ככיתות לימוד בבית ספר יסודי בת מלך.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית למוסדות חינוך, צפת מערב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימורסם ברשומות
18030/ג	מספר התוכנית		
8212 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
ספטמבר 2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לייר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי צפת
- |        |              |
|--------|--------------|
| 246180 | קואורדינטה X |
| 763200 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם מול הכניסה הדרומית לצפת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית צפת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חבון רחוב מספר בית מערב צפת דוד אלעזר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13605	מוסדר	חלק מהגוש	2	3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	13602
	13084

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	י.פ. 5474	מרקם שימור משולב	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27/12/2005	י.פ. 5474	שטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
16/8/2007	י.פ. 5704	אזור א-1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30/7/2007	י.פ. 5696	עירוני, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 2/9 יעודי קרקע
30/7/2007	י.פ. 5696	שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 2/9 הנחיות סביבתיות
30/5/1991	י.פ. 3882	* משצ"פ למוסדות ציבור לחינוך * משצ"פ לדרך גישה וחניה * ממבנים ומוסדות ציבור למבנים ומוסדות ציבור ולדת * שינוי ממבנים ומוסדות ציבור להרחבת כביש וחניה	שינוי	ג/6417
	מופקדת	משצ"פ למבני ציבור	שינוי	תכנית מתאר צפת ג/12617

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי מילוסלבסקי	ספטמבר 2011		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אורי מילוסלבסקי	ספטמבר 2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אורי מילוסלבסקי	ספטמבר 2011	1			מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6972021		04-6920961	רח' ירושלים, צפת		עיריית צפת				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6972021		04-6920961	רח' ירושלים, צפת		עיריית צפת				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558266		04-6558273	רח' תרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית 17105		ממ"י				

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
milosarc@012.net.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמח 42 ת.ד. 140 צפת 13221	ח.פ. 510558950	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	7391	05831094	אורי מילוסלבסקי		
gsfld@netvisio n.net.il	04-6455341	0505-216187	04-6561660	רח' 705', נצרת	ח.פ. 513066605	מודדי הגליל בע"מ	690 רישיון מדידה מסי 36619	026631002	בשאר פאחום	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בי"ס לבנות בצמוד לשטח המיועד למוסדות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד משצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך.  
 שינוי יעוד משצ"פ לדרך גישה וחניה  
 שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולדת  
 שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור להרחבת כביש וחניה  
 הקטנת קו בנין מדרג מס' 1, ל-3 מ'. וכן, קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט קביעת הנחיות בניה.  
 קביעת הסדרי תנועה וחניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.212
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכנית ג/6417 המאושרת אינה מפרידה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.		400	- 650	1,050	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		2,800	+ 2,800	ל"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		0	- 582	582	מ"ר	מגורים ב'



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	עתיקות	20	דרך קיימת
	עתיקות	10-11	דרך מוצעת
	עתיקות	40	שצ"פ
	עתיקות	30	חינוך
	עתיקות	1	שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך
	עתיקות	2	שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי דת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
58.17%	4.777	6.76%	1.744
9.10%	0.747	21.23%	0.554
2.79%	0.229	63.42%	5.209
8.58%	0.705	8.58%	0.705
16.74%	1.375		
4.62%	0.379		

↓

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי דת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מוסדות דת
<b>ב.</b>	חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות בינוי ע"פ תכנית מאושרת ג/6417

<b>4.2</b>	<b>שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מוסדות השכלה וחינוך : בתי"ס יסודיים וביניים, גני ילדים.
<b>ב.</b>	חניה
<b>ג.</b>	מתקנים לספורט
<b>ד.</b>	מגרשי משחק
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עיצוב אדריכלי לפחות 50% מהמעטפת יהיה ציפוי אבן גלילית
<b>ב.</b>	פרוגרמות התכנית תהייה כפופה לפרוגרמה של משרד החינוך
<b>ג.</b>	חניה למשתמשים במבנה תהה בשטח המגרש.

<b>4.3</b>	<b>שטח לדרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרכים ציבוריות, מדרכות ומעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים
<b>ב.</b>	מעבר תשתיות כגון : צנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.
<b>ג.</b>	נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים
<b>ד.</b>	חניות
<b>ה.</b>	תחנות אוטובוסים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות בינוי לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתית ומתקני דרך באישור מהנדס הועדה.

<b>4.4</b>	<b>חינוך</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	חניה
<b>ב.</b>	מדרכות ומעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים
<b>ג.</b>	מעבר תשתיות כגון : צנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז
<b>ד.</b>	גינון וריחוט רחוב
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות בינוי לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתית ומתקני דרך באישור מהנדס הועדה.

	<b>שצ"פ</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
	לא ניתן לבנות בשטח ציבורי פתוח	א.
	למעט מתקנים הנדסיים כגון טראפו ומתקני ביוב לשירות המוסד	ב.
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	קירות תומכים	א. יבנו מאבן לקט מקומית
	שבילים	ב. יבוצעו מאספלט או מאבן משתלבת אקרשטיין ע"פ בחירת האדריכל.
	גינון	ג. יבוצע בשתילים חסכוניים בצריכת מים
	תאורה	ד. תשולב תאורת התמצאות בפיתוח

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צמאי- ציודי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	בהתאם למסומן בתשריט	3	20	40%	89%	4,250	500	700	950	4,777	1	שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי הינוך
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	בהתאם למסומן בתשריט	2	8	40%	88%	660	260	לי"ר	50	747	2	שטח למבנים ומוסדות ציבור לצרכי דת

**הוראות סטנדרטיות-**  
 \* הגובה המקסימלי של הבנין ימודד בפני הקרקע הטבעית, או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות בקשת היתר בניה שיוגשו לוועדה המקומית צפת.  
 ב. חובה על מבקש ההיתר להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 ג. מיקלוט - ממקיים, ממ"מים, יתוכננו עפ"י תקנות הג"א.

**6.2 תשתיות**

- א. פיתוח:  
 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.  
 ב. תקשורת:  
 תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יותאמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.  
 ג. ניקוז:  
 תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת.  
 ד. מים וביוב:  
 תכניות המים והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.  
 ה. תשתית קיימת:  
 לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים אלא אם ינתן היתר לכך וכל פגיעה או תזווה תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

**6.3 מי נגר עילי**

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה החדרה והעשרת מי תהום.  
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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.  
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4 חלוקה ורישום**

- א. חלוקה:  
 1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.  
 ב. רישום:  
 תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשרי חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כל התכניות יצביעו על פתרון לנכים לכל חלקי הבנין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

### 6.6 איכות סביבה

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

### 6.8 דרכים וחניות

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית)

### 6.9 הוראות בנושא חשמל

- א. 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 החיתר 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 זו.

## 6.10 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3520/0 "צפתי" י"פ: 1327 עמ" 630 מיום: 01/01/1967, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווי חשמל מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/שאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.11 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.12 סיכונים ססמיים

תנאי למתן היתר בניה, יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

### 6.13 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

### 6.14 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.15 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

### 6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.



ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### 6.17 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

### 6.18 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.19 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

### 6.20 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.21 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.22 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

### 6.23 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6.24 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: ספטמבר 2011

מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית צפת	
תאריך: ספטמבר 2011		שם: אדר' אורי מילוסלבסקי	
מספר תאגיד: ח.פ. 510558950		תאגיד: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	
תאריך: ספטמבר 2011		שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית צפת	
תאריך: ספטמבר 2011		שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	