

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



מבאית 2006  
 משרד הפנים  
 מחוז האזור ועדה מחוזית  
 25-01-2012  
 נתקבל  
 נצרת עילית

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ג/19273**

**שם התכנית: שינוי יעוד ממסחר למגורים א' מגרש מס' 122, צפת**

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

השטח המיועד למסחר אותו אנו מבקשים לשנות יעוד ממוקם במרכז שכונת מגורים, אשר בה לא מתקיימת פעילות מסחרית כלשהי, מרכז מסחרי קיים הנמצא על אותו ציר תנועה במרחק לא רב ( כ-300 מ') מהמגרש אינו מאוכלס. בצידו השני של הרחוב מול המגרש נבנה לאחרונה מבנה ציבור-בית כנסת. מיקום שטח מסחרי בצמוד לבית הכנסת אינו הולם. שינוי היעוד של המגרש משתלב בתפיסה של העתקת שטחי המסחר מתוך שכונות המגורים לשטחים "בין שכונתיים" ובשולי הישובים לרווחת התושבים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד ממסחר למגורים א' מגרש מס' 122, צפת
	מספר התוכנית	19273/ג
1.2 שטח התוכנית		0.83 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	3
	תאריך עדכון המהדורה	05.2011
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	צפת
	קואורדינטה X	248.425
	קואורדינטה Y	763.225
1.5.2 תיאור מקום		שכ' רמת רזים צפת
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית צפת
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	צפת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צפת
	שכונה	רמת רזים
	רחוב	הר גלבע
	מספר בית	-

יפורסם ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13936	מוסדר	חלק מהגוש	122	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13936	13702

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7382/ג	ד'

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7382/ג	שינוי	שינוי יעוד ממסחר למגורים	4176	16.12.1993
תמ"א 35 תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	שימור משאבי מים	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	עירוני	5474	27.12.2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור פגיעות מי תהום גבוהה- א'1	5704	16.08.2007
תמ"מ 2 שינוי 9 יעודי קרקע	כפיפות	ישוב עירוני	5696	30.07.2007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	י.הרמן	18.11.2010		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	י.הרמן	18.11.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7890894		מושב אביבים				24596025	מנחם יורם	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7890894		מושב אביבים				24596025	מנחם יורם	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273		04-658211	רחוב הרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	500101761	רשות מקומית ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Herman.arc@gmail.com	04-6767150	054-6840030	04-6620222	כפר תבור ת.ד. 15241 מיקוד 724	514441898	הרמן אדריכלים בע"מ	40181	054314257	יאיר הרמן	אדריכל
medidot@netvision.net.il	04-8215586	050-5351335	04-8215583	המסילה 22 נשר 36885	-	אפלכאום מדידות והנדסה אורחית בע"מ	807	012430575	דניאל אפלכאום	מורד

**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

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**

2.1.1 שינוי יעוד משטח מבני מסחר למגורים כולל חלוקת מגרש

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני מסחר למגורים א'  
 2.2.2 שינוי גודל מגרש מינימאלי  
 2.2.3 תוספת 10% לשטח עיקרי מבלי לשנות את השטח הכולל (עיקרי ושרות) המאושר בתכנית מס' 7382/ג

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.83 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	415.0		+415.0	0	מ"ר	מגורים
	2		2	0	מס' יח"ד	
	0		- 332.0	332.0	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			01,02	מגורים א'

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
100	830.0	100	830.0	מסחר
100	830.0	100	830.0	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>למגורים</b>
<b>ב.</b>	יותר משרדים של בעלי מקצוע חופשיים עד 50 מ"ר מתוך שטח המותר לבנייה משולב בבית מגורים תוך התר כניסה נפרדת.
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.
<b>ב.</b>	רוחב חזית לא יקטן מ- 14.0 מ'.
<b>ג.</b>	בכל מגרש תותר יחידת דיור אחד בלבד.
<b>ד.</b>	לא תותר בניית יותר משתי קומות בכל חתך, למעט מרתף ועלית גג.
<b>ה.</b>	גובה בנינים במגרשים לא יעלה על 8.0 מ' מעל כביש גישה למגרש.
<b>ו.</b>	גגות המבנה יהיו שטוחים ו/או משופעים <b>גגות שטוחים:</b> 1. גגות שטוחים יהיו מרוצפים 2. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח מרוצף ובתנאי גובה מבנה המדרגות מעל מפלס ריצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו. 3. במרפסת הגג יותר מעקה בגובה 1.20 מ' אשר לא יחשב בגובה הבנין. <b>גגות משופעים:</b> יהיו מצופים ברעפי חרס אדומים זוית שיפוע מקסימאלית לא תעלה על 30 מעלות. לא תותר בניית ארגזי רוח מכל סוג שהוא. את הגג יש להקיף עם מעקה בחמשך לקיר החצוני. <b>צורת גגות:</b> 1. מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הקירות החיצוניים של הבנין, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובה מעקות בגגות שטוחים יהיה לפי דרישות התקן הישראלי ולא יגבהו יותר מעל 1.20 מ' מפני ריצוף הגג. 2. יש לבנות קירות הסתרה למתקני מיזוג אויר, צנרת, דודים ומתקנים סולריים כחלק מעיצוב הבית ובאישור מהנדס הוועדה. 3. על גג שטוח תותר מערכת היקפית של עמודים וקורות מחומר הקירות החיצוניים ובהמשכם המהוות פרגולה כמסגרות פתוחות ובתנאי שלא יחרגו מגובה המבנה המותר. 4. בגגות רעפים לא תותר בניית ארגזי רוח מעץ, גגות רעפים יבנו בתוך מעקה הגג.
<b>ז.</b>	<b>מרתפים</b> 1. מרתף יהיה כמוגדר בחוק התו"ב 2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ופנים תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית. 3. תנתן אפשרות לפתיחת צוהר. 4. שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה, ויהיה כולו מתחת להיטל המבנה. 5. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות המותר 6. שטח המרתף לא יכלל בחישוב כללי המותר של המבנה 7. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד 8. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.
<b>ח.</b>	<b>עלית גג</b> 1. עלית גג/יציע תהיה כמוגדר בחוק התו"ב 2. גובה עלית גג/יציע לא יעלה על 2.20 מ' 3. שטח עלית גג/יציע לא יעלה על 30% משטח היטל החדר מתחתיה

<p>4. עלית גג/יציע לא תחושב במנין הקומות המותר.</p> <p>5. שטח עלית גג/יציע יכלל בחישוב כללי המותר של המבנה.</p>	
<p><b>ט. מבנה החניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש כחלק מהמבנה בכוון אופקי או מתחת לבנין ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. תותר בניה של מבנה לרכב בשטח 25.0 מ"ר עם מווח בניה בניה קדמי – 0 מ', הכל לפי חזית אחידה לכביש.</p> <p>3. המבנה לרכב יהווה חלק אנטדראלי של הצורה הארכיטקטונית של המבנה.</p> <p>4. יותר שימוש בגג מבנה החניה כמרפסת אך ורק בתנאי שהמבנה יבנה בתחום קו הבניה.</p>	
<p><b>י. פרגולות</b></p> <p>1. תותר הקמת פרגולות במרווח קדמי ואחורי בלבד עשויות עץ, ברזל-אלומיניום או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחית נוי – כחלק מעיצוב ארכיטקטוני באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולת עץ, ברזל או אלימיניום והמהוות מסגרות פתוחות – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. לא יותר קירוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסט בטון).</p>	

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש ע"פ תשריט (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה	שרות				עיקרי
בהתאם למסומן בתשריט			מרתף h=220	2	8 מפני כביש גישה	40	2	1	60	249	-	-	-	10%	50%	415	01	מגורים אי
בהתאם למסומן בתשריט			מרתף h=220	2	8 מפני כביש גישה	40	2	1	60	249	-	-	-	10%	50%	415	02	מגורים אי

• יותר לתעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

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

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

**6.2 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע בנוסמכי התכנית.

**6.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מוציר הקו	מ תיל הקיצו י/מהכבל/מהמתקן	מ תיל הקיצו
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מ ח נמוך
	3.0 מ'	כבל חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל 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 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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 בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.4 מים**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

<b>6.5 ניקוז</b>
תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
<b>6.6 ביוב</b>
תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.7 אשפה</b>
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימוון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.8 מעליות</b>
המעליות יבנו עם חדר מכונות תחתון בלבד.
<b>6.9 קולטי שמש על הגג</b>
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.
<b>6.10 היטל השבחה</b>
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.
<b>6.11 הפקעות לצורכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
<b>6.12 חלוקה ורישום</b>
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך עשרים וארבע חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
<b>6.13 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.14 שרותי כבאות</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.15 נגר עילי</b>
תחום התכנית באזור 1א עפ"י תמ"א 4/34/ב ויחולו עליו ההוראות כלהלן: א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

### 7.2 מימוש התוכנית

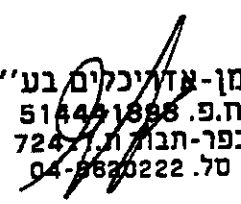
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**7.2 מימוש התוכנית**

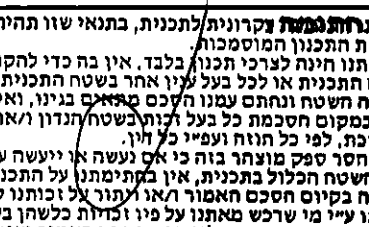
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: מנחם יורם</p> <p>ת.ז. 24596025</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	

<p>תאריך:</p> <p>12.12.2011</p>	<p>חתימה:</p> <p>הרמן אדריכלים בע"מ ח.פ. 514441898 כפר-תבור ת.ז. 724 טל. 04-5820222</p> 	<p>שם: הרמן יאיר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 514441898</p>		<p>תאגיד: הרמן אדריכלים בע"מ</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: מנחם יורם</p> <p>ת.ז. 24596025</p>	<p>זם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד: מחוז הצפון</p>		<p>תאגיד: ממיי</p>	

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה הרמן יאיר (שם), מספר זהות 054314257, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19273 ששמה שינוי יעוד ממסחר למגורים א' מגרש 122, צפת (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 40181.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הרמן יאיר  
 הרמן יאיר בע"מ  
 ח.פ. 51441898  
 כפר-חב"ד ת.ד. 724  
 סל. 04-5620222

חתימת המצהיר

12.12.2011

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 19273/ג

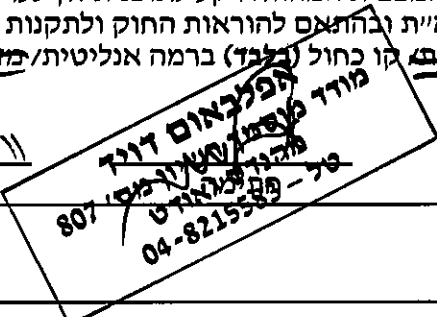
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 31-10-2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>28-12-2011</u> תאריך	<u>807</u> מספר רשיון	<u>אילן כאל</u> שם המודד	
----------------------------	--------------------------	-----------------------------	--



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>                    </u> תאריך	<u>                    </u> חתימה	<u>                    </u> מספר רשיון	<u>                    </u> שם המודד
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19273 שם התוכנית: שינוי יעוד ממסחר למגורים א' מגרש 122/צפת

הרמן-אדלויכילימ בע"מ  
 ח.פ. 514451888  
 כפר-תבור ת.ד. 724  
 ט.ד. 04-582222

עורך התוכנית: הרמן יאיר תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	/	אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוחל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
	√	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
	/	אם כן, פרט: _____		
	√	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
	/	אם כן, פרט: _____		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטות/הנחיית מוסד התכנון.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות (7)
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים