

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 תכנית מס' 21.05.2012
 נד"ק 21
 לצרת עולית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17741

שם תוכנית: שינוי יעוד וקווי בנין בגוש 13063 ח' 60, צפת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>17741</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>14.02.11</u> לאשר את התכנית מנחם מינהל התכנון יו"ר ועדה מחוזית </p>	
<p> חודעה על אישור תכנית מס' <u>17741</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום..... </p>	

דברי הסבר לתוכנית

בניית בית מלון עירוני עם התייחסות למבנה קיים ישן בסביבה הקיימת של הצפת העתיקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד וקווי בנין בגוש 13063 חלקה 60, צפת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
17741/ג	מספר התוכנית		
0.694 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• הגשה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
23.04.12	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות.	חיתרים או הרשאות		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בהחלף מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי צפת**

קואורדינאטה X 246680
קואורדינאטה Y 763610

1.5.2 תיאור מקום עיר צפת**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית צפת**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה

רחוב הפלמ"ח מספר בית לר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13063	שומה	חלק מהגוש	60	113, 112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	לר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	לר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 552	שינוי	שינוי ייעוד וקוי בנין בחלקה 60 גוש 13063	2819	13.05.82
ג/3336	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	2763	19.11.81
תמ"מ 2/9	כפיפות	התכנית זו הינה נמצאת בעיוד ישוב עירוני ובשטח ללא הגבלות סביבתיות בהתאם לפרוייקט הנ"ל	5696	30.07.07
תמ"מ 35	כפיפות	תכנית זו נמצאת במרקם עירוני והארותיה אינן פוגעות בהוראת תמ"מ 35. הנחיות סביבתיות של תמ"מ 35 אינן מטילות הגבלות לתכנית זו.	5474	27.12.05
תמ"מ 4/34	כפיפות	התכנית זו נמצאת בשטח שהוגדרה בתמ"מ 4ב/34 כאזור א'1. התכנית זו מילאה ל בפרק ד' דרישות סעיף 23 הארותיה של תמ"מ 4ב/34 בדבר העשרת דמי תהום.	5704	16.08.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקי	23.04.12	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקי	23.04.12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקי	23.04.12	1	ל"ר	1:100	מנוחה *	נספח ביטי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב בעקרונות התכנון ונתוני תכני.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6925336	050-3244174	04-6925336	מושב ביריה 55	לר	לר	לר	055420889	רומנו אפרים עי"מ	לר

1.8.2 יזם במימול										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6925336	050-3244174	04-6925336	מושב ביריה 55	לר	לר	לר	055420889	רומנו אפרים עי"מ	לר
			04-6927401	צפת					עירית צפת	לר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לר	04-6925336	050-3244174	04-6925336	55 מושב ביריה	לר	לר	055420889	רומנו אפרים עי"מ	לר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nass48@hotmail.net	04-9887678	054-6853424	04-9887678	9/5 עינת כרמיאל	מספר רשיון	80104	310615372	אלמטר סלמטסקי	אדריכל M.S.	עורך ראשי
samyh@netvision.net.il	077-9622874		077-9621548	יפה נוף 37 צפת	מספר רשיון	797		סימון הרשקוביץ		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
ל/ר	

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**

שינוי יעוד ממגורים למלונאות (אכסון מלונאי)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

-הגדרת שטחי בניה
-הגדרת תכליות ושימושים
-הגדרת גובה בניה
-הגדרת קווי בניי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.694

הערת	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאשר	מצב מאשר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
	ל/ר	-	-	354.0	מ"ר	מגורים ב'
	ל/ר	-	-	ל/ר	מסי יח"ד	
	ל/ר	12	12	-	חדרים	מלונאות
	ל/ר	796	796	-	מ"ר	(אכסון מלונאי)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר 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.

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח מופנים		תאי שטח	יעוד
		1	מלונאות (אכסון מלונאי)
		10	דרך מוצעת
		11	דרך מאושרת

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
62.4	433.1	62.9	437.0
36.5	253.6	37.1	257.4
1.1	7.7		
100	694.4	100	694.4

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
א.	בית מלון וחדרים נלווים כמו אוכל, בריכת שחיה, חדרי כושר, חדרי הרצעות, חדרי פעילות, חדרי ישיבות.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים כל צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות לחימום וכד' וכל ההתקנות תהיינה סמויות.</p> <p>- מתקנים הנדסיים ישולבו בתוך חלקי מבנים כחלק אינטגרלי מהם או ימוקמו בחצרות שרות סגורות באופן שימנע רעש לסביבה הקרובה. על פי דרישות הועדה המקומית ימצא מבקש היתר חוות דעת של יועץ אקוסטי בקשר לרעשי הסביבה הנוצרים מכל מתקן.</p> <p>- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בבקשה להיתר בניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>- על המבנה יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.</p> <p>- קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב גגות המבנים. דודי שמש יותקנו בתוך מעטפת המבנה.</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. מותר להשתמש הגג להסתכלות הנוף.</p> <p>ב. אין לתכנן גגות משופעים</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- הגגות יטופלו כחלק מחזיתות המבנים. לא יותר גימור גג בזפת וצבע לבן, אלא חומרים עמידים באישור מהנדס העיר. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון גמר הגג.</p> <p>- תותר הקמת עליית גג כחלק מהגג (כמו חדר מעליות, חדר מדרגות) בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 12.9 מ' מפני הכניסה הקבועה.</p> <p>- תותר הבניה של אלמנטים (כמו מסתרי דודי שמש וכו'...) עד שגובהם המקסימלי לא יעבור גובה שהוגדר בסעיף 5 בתקנון.</p> <p>- לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד.</p> <p>- כל תוספת לבנייה הקיימת תתאים לתכנית בינוי.</p> <p>- השימוש בחדר הרצאות(הכנסים) ייועד למתאכסנים במלון בלבד.</p> <p>- לא יותר השימוש במרחבים המוגנים לצורכי אכסון.</p>
ב.	<p>- תשריט פיתוח בקני"מ 1:100 המפרט כללים לפיתוח השטח (כולל הגדרות, חומרים וגוונים). כגון: מפלסי בניה ופיתוח, פתרון נגישות, מצללות, גינון ונטיעות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל, תאורה, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, עיצוב הכניסה אל המגרש.</p>
ג.	<p>רישום זכות הנאה למעבר רגלי</p> <p>- בשטח המסומן בתשריט כזכות הנאה למעבר רגלי מותר מעבר הולכי רגל. השטח ישאר פתוח לציבור. אסור לחסום את השטח באמצעים שונים ולהשתמש בשטח לצרכי חניה. באזור אסורה כל בניה פרט להעברת קוי תשתיות תת קרקעיות גינון ופיתוח בהתאם לאישור ועדה מקומית. השטח צריך להיות מרוצף שיתאפשר מעבר הולכי רגל ותאפשר ניקוז מי נגר. רישום זכות הנאה למעבר רגלי בהתאם לסעיף חלוקה ורישום בתכנית זו.</p>
ד.	<p>- חזיתות בבניין יהיו ציפוי אבן ובהתאם לחוראות סעיף 6.1 שלהלן.</p>

שם ייעוד: דרך		4.2
שימושים		4.2.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך		א.
הוראות		4.2.2
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי ובאישורם.		א.
שם ייעוד: דרך מוצעת		4.3
שימושים		4.3.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך		ב.
הוראות		4.3.2
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי ובאישורם.		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתר	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח) (%)	צפיפות לדונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מרתף						שטח הקובעת	שטח הקובעת				שטח הקובעת	שטח הקובעת
(1)	(1)	(1)	1	3	12.90	95.0	(2)	לר	275.0	282.20	69.70	321.85	726.30	442.0 (מזערי)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)

1. כמסומן בתשריט
2. מספר חורים - 12

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית 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 וכי', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת הוראות תכנית זו באישור הוועדה המקומית.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 הוועדה המקומית רשאית לדרוש בתאום עם הרשות המקומית, כתנאי למתן היתר בניה - אישור משרד התיירות באופן עקרוני, רשות העתיקות, המועצה לשימור אתרים והגשת תכניות שלמות גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להחיל הקמת בנין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. כתנאי למתן היתר בניה למבנה, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על כל תיקונו ובהתאם לכל דין.
- 6.2.2 קבלת חוות דעת מרשות ההיסטורי לגבי המבנה הישן וקיים.
- 6.2.3 אישור מינהלת הכנרת לתכנון המפורט יהיה תנאי להיתר הבניה ואישור של תאגיד "פלג הגליל" לחיבור המבוקש יועבר למינהלת הכנרת.

6.3. עתיקות ומבנה לשימור

- 6.3.1 עתיקות:
- כל עבודה בתחום השטח 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 להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית המבנה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להחיל שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 6.3.2 מבנה לשימור:
- במידה ויש כוונה של בעל המבנה לבצע פעולה כלשהי במבנה ההיסטורי, עליו לפנות לרשות העתיקות לקבלת הנחיות מפורטות לאישור התכנית.
 - אין להרוס מבנים לשימור.
 - אין לאפשר פירוק והרכבת מהנים לשימור.
 - כל בניה חדשה במבנים לשימור תיעשה בהתאם לתיק התיעוד שיערך עבור המבנה, בהתאם לוועדת השימור המקומית ולמנהלת השימור של רשות העתיקות.

6.4. חניה

- 6.4.1 חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- 6.4.2 במידה ויחסרו מקומות חניה עפ"י תקן חניה, הרשות תאפשר חניה במקומות המיועדים לכך תמורת תשלום כופר חניה.

6.5. חלוקה ורישום

- 6.5.1 לאחר אישור התכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית

<p>אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזות תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</p> <p>6.5.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>
<p>6.6.1 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 קוי 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.</p>
<p>6.6.2 כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות. בשטח בניי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע</p>
<p>6.6.3 מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עליו. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות.</p>
<p>6.6.4 המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>
<p>6.6.5 תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.</p>
<p>6.7 ביוב</p>
<p>כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו ליעד סילוק מי השפכים לצפת ולתאגיד "פלג הגליל". כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב למערכת הביוב של עיריית צפת ולהגיש תכנון מפורט של פתרון הביוב, כולל הצגת חישוב כושר הולכה הידראולי של תשתיות ביוב קיימות לקלוט את ספיקות השיא של מתחם המלונאות ויועברו לאישור למינהלת הכנרת.</p>
<p>6.8 ניקוז מגשם</p>
<p>היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם וגם אישור רשות ניקוז כנרת. ינקטו אמצעים להבטחת לחול מי גשם וניקוזי מזגנים לקרקע על פי דרישות מח' פיתוח ומחלקת תשתיות של עיריית צפת.</p>
<p>6.9 מ</p>
<p>אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>
<p>6.10 אשפה</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית צפת. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית וישלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר צפת.</p>
<p>6.11 היטל השבחה</p>
<p>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.</p>
<p>6.12 הפקעות לצה"ל ציבור</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
<p>6.13 פינוי פסולת הבניה</p>
<p>הוצאות היתר בניה בתחום התכנית זאת מותנית בהתחייבות היזם לוועדה המקומית לפינוי פסולת בניה לאתר פינוי מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>

6.14 הוראת בנושא השמל	
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:	
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:	
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.	
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקבעת הנחיות עם חברת החשמל.	
6.15 מעליות	
בעל זכויות המקרקעין המעוניין להגיש בקשה להתקנת מעלית בביתו ידאג לקבל, כתנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ מעליות בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
6.16 מתקני תקשורת	
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.17 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.	
6.18 מתחם 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.	
6.19 שיהותן כבאות	
כל היתר בניה יפרט את מערכת כיבוי האש ואת ההידרנטים ומערכת ההגנה לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.	
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
לא יינתן אישור אכלוס לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע מערכת כיבוי אש לשביעות רצון כיבוי אש של עיריית צפת.	
6.20 הוראות בדבר העשהתמי תחום לפי תמ"א 83 ב"א	
מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים המגורים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השער, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים או כבישים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים או כבישים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כהתאם להחלטת ועדה מקומית.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20.05.12 מספר תאגיד: 055420889	שם: רומנו אפרים תאגיד/שם רשות מקומית: רומנו אפרים בע"מ ח.פ. 7-246590-51	מגיש התוכנית
תאריך: 20.05.12 מספר תאגיד: 055420889	שם: אלכסנדר סלובודסקוי תאגיד: לר	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	שם: עירית צפת תאגיד: לר	יזם בפועל
תאריך: 20.5.12 מספר תאגיד: 055420889	שם: רומנו אפרים בע"מ תאגיד: לר ח.פ. 7-246590-51	
תאריך: 20.5.12 מספר תאגיד: 055420889	שם: רומנו אפרים בע"מ תאגיד: רומנו אפרים בע"מ ח.פ. 7-246590-51	בעל עניין בקרקע

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תעשה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ^(א)	6.1, 6.2, 2.2.7	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ^(ב)	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

^(ב) יש לשתיחם לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השמעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים מגלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה להדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנון 2 או 3 (תסקירי השמעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תוכניות".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון עשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

⁽⁶⁾ חערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת מנח לנובח בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלכסנדר סלובודסקוי (שם), מספר זהות 310615372, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 80104.
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 לעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אודישל
 אלכסנדר סלובודסקוי
 80104
 חתימת המצהיר

20.05.12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם לעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17741/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 07.01.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	<u>797</u> מספר רשיון	<u>סימון הרשקוביץ</u> שם המודד המוסמך
----------------	--------------------------	--

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/05/2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	<u>292</u> מספר רשיון	<u>הרשקוביץ סימון</u> מוודד מוסמך <u>רשיון מס' 97</u> חתימה
----------------	--------------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

חסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.