

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
11-10-2012
נתקבל
נכרה עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20024

שם תוכנית: "שינוי יעוד ממלונאות למבנים ומוסדות ציבור ותיירות-צפת"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="306 1022 737 1181" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור חרזיה מחל 2012 פורסמה כילקוני הפרוייקטים מס' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="151 1394 678 1712" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה חלטה ביום 18.10.12 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע ולאפשר שמושים ציבוריים כגון מבני חינוך ומוסדות ציבור בנוסף לשמושים המותרים כיום (מלונאות ובתי הבראה). התכנית אינה משנה כמותית את זכויות הבניה הקיימות אלא מוסיפה שמוש של מוסדות ציבור בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"שינוי יעוד ממלונאות למבנים ונוסדות ציבור ותיירות - צפת"
1.1	מספר התוכנית	20024/ג
1.2	שטח התוכנית	16,242 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> שלב מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	17/10/2012
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
	תוכנית מפורטת	•
	כן	•
	ועדה מחוזית	•
	62	•
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	•
	ללא איחוד וחלוקה.	•
	לא	•

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי "צפת"
		קואורדינטה X קואורדינטה Y
		246,725 764,100
1.5.2	תיאור מקום	רח' ירושלים, פינת האר"י, צפת
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית עיריית צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות צפת • יישוב שכונה רחוב מספר בית צפת ל"ר ירושלים ל"ר

ימורסם ברשמות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13052	• מוסדר	• חלק מהגוש	57	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקם עירוני, שטח ללא מגבלות סביבתיות	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	שטח ללא מגבלות סביבתיות- ישוב עירוני	5696	30/7/2007
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור רגישות א-1	5704	16/8/2007
ג/653	שינוי	שינוי תכליות בלבד	1339	16/2/1967
ג/552	שינוי	שינוי תכליות בלבד, ללא שינוי זכויות בניה	2812	13/5/1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		זהבי איתי	17/12/11	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		זהבי איתי	17/12/11	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לייזר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	hadif@012.net.il	04-6972004	לייזר	04-6922516	רח' העליה ב', ת.ד. 99 צפת	513078402	פלטון אירועים וקונגרסים 2001 בע"מ	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לייזר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hadif@012.net.il	04-6972004	לייזר	04-6922516	רח' העליה ב', ת.ד. 99 צפת	513078402	פלטון אירועים וקונגרסים 2001 בע"מ	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לייזר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hadif@012.net.il	04-6972004	לייזר	04-6922516	רח' העליה ב', ת.ד. 99 צפת	513078402	פלטון אירועים וקונגרסים 2001 בע"מ	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לייזר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ily@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	משב ציפורי 12 17910	לייזר	086522	לייזר	058498239	086522	לייזר	לייזר	אדריכל
Isam1968@zahav.net.il	לייזר	052-8060011	04-9561532	כפר יאסוף 24908 ת.ד. 3435	לייזר	893	לייזר	023187669	893	לייזר	לייזר	עיסאם דלה

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.

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 ממלונאות ובתי הבראה למבנים ומוסדות ציבור ותיירות"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי תכליות מותרות ממלונאות ובתי הבראה למבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
2. קביעת הוראות בינוי בהתאם.
3. אין התכנית מוסיפה זכויות או גורעת זכויות על תכניות שבתוקף (ג/653, ג/552).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16.242

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						מבנים ומוסדות ציבור תיירות
	אין התכנית מוסיפה זכויות או גורעת זכויות על תכניות שבתוקף (ג/653, ג/552).					

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
811	811	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

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
100	16230	100	16230
100	16230	100	16230

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד	מלונאות ובתי הבראה
100	16230	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
100	16230	סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
4.1.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/653 (מלונאות ובתי הבראה) ובנוסף יותרו שימושים למוסדות חינוך.	
4.1.2	הוראות	
א.	תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית. במסגרת 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 - לאשור הוועדה המקומית.	בינוי והוראות עיצוב אדריכלי
ב.	תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל היו הגשת נספח פיתוח וגינון המפרט את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאשר ע"י מהנדס הוועדה ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.	תכנית פיתוח וגינון
ג.	1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר, כניסות ויציאות למבנה. 2. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשימושים הנ"ל יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש. כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות.	הנחיות כלליות
ד.	תנאי להיתר למבנה מוצע חדש במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר.	חומרי גמר
ה.	גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.	גדרות ומעקות
ו.	1. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גזור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. 2. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. 4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאשר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.	מניעת מטרדים בעת בניה.
ז.	מתן היתרי בניה למבנים ההסטוריים הנמצאים במתחם, יותנה באישור הוועדה הארכיטקטונית לעיר צפת וזאת לאחר קבלת חוות דעת המועצה לשימור האתרים ורשות העתיקות. הואיל ומתן היתרי בניה למבנים ההסטוריים במתחם מותנה באשור הוועדה הארכיטקטונית, בה חברים נציגי רשות העתיקות, יש לראות בסיכום זה הסכמת רשות העתיקות לקידום התכנית.	שמור מבנים הסטוריים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קוי בנין (מטר) ***	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יחיד (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים *			גודל מגרש מירבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
				קומי	קומות					סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
עפ"י תכנית מאושרות ג/653, ג/552.															
16242															
811															
מבנים ומוסדות ציבור תיירות															

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 ** גובה המבנים יימדד מרצפת מפלס הכניסה הקובעת של המבנה.
 *** קווי בנין למבנים קיימים יהיה בהתאם למבנה הקיים בתשריט, כל בניה חדשה תחויב בעמידה בקווי הבנין המצוינים בטבלה זו.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

6.1.1	תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית.
6.1.2	תנאי להיתר בניה מכח תכנית זו הינו אשור משרד הבריאות ורשות העתיקות.

6.2. 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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהחבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 אורירי 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 מתח נמוך.
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6 תשתיות**1. מים:**

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

2. ניקוז:

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

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.

6.7 אשפה

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

6.8 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"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 לחוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.11 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק.

6.12 מבנים קיימים

- א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו.

6.13 הוראות בדבר מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.
- בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.15 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).
- ג. 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.

6.16 שמירה על עצים בוגרים

- תנאי למתן היתר בניה הכנת סקר עצים מפורט על גבי תכנית הבינוי, וקבלת אישור פקיד היערות לנושא הטיפול בעצים בוגרים. עצים שזיכרתו יחויבו בפיצוי ערך נופי. עצי חורש שלא ניתן יהיה להשאירם במקומם יועתקו בליווי אגרונום מומחה להעתקת עצים.

6.17 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.18 תנאים למתן טופס 4 ו/או אישור אכלוס

הוועדה המקומית לא תתיר חבור לתשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת אלא לאחר השלמת העבודות המפורטות בהיתר הבניה לחיבור התשתיות.
תנאי לקבלת טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה שבתוך המגרש, גינון, מדרגות וחניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אשורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: פלטין אירועים וקונגרסים (2001) בע"מ פלטין אירועים קונגרסים 2001 בע"מ				

שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	עורך התוכנית
זהבי איתי תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		17/10/12		

שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	יזם בפועל
פלטין אירועים וקונגרסים 2001 בע"מ פלטין אירועים קונגרסים 2001 בע"מ				

שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מנהל מקרקעי ישראל (קרן קיימת לישראל)				
פלטין אירועים וקונגרסים 2001 בע"מ				

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20024 שם התוכנית: "שינוי ממלונאות למוסדות חינוך ומלונאות

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 1/7/12 חתימה: _____

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

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		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)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית 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
V		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 ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה_זהבי איתי_(שם), מספר זהות_058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20024 ששמה "שינוי ממלונאות למוסדות חינוך ומלונאות" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
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.



חתימת המצהיר

27/12/2011

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 : ג/20074

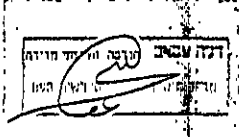
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ 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).

1/7/2012
תאריך



חתימה

893
מספר רשיון

דלה עסאם
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ 8/6/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

1/7/2012
תאריך



חתימה

893
מספר רשיון

דלה עסאם
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20024 שם התוכנית: "שינוי ממלונאות למוסדות חינוך ומלונאות

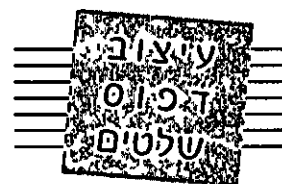
עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 1/7/12 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12617	פרסום הפקדה		21/7/2011
ג/17869	"		07/10/2010

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	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ת.ד. 745 מגדל העמק 23038

טל: 04-6540243 פקס: 04-6546727

itc_ltd@netvision.net.il