

סאני קור  
28.8.13  
(בבתי היום)  
זכויות  
האופרה

2125385-1

תכנית מס' ג/18268

מבא"ת 2006

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
19-08-2013  
2125385-1

הוראות התוכנית -

תוכנית מס'ג/18268

שם תוכנית: קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי לתרשץ 1/08/25

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' 18268 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20/08/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפיר, אד"ר יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18268 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי לתרשץ 1/08/25

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי לתרשץ 1/08/25

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

18268/ג

מספר התוכנית

9.709 ד'

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

09.09.13

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 התוכניתהשלימו את מספר הסעיף הקטן ונמחקו את המיותר:  
62 א(א) סעיף קטן \_\_, 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה  
בתוכניות עתידיות הנגזרות מתוכנית זו.סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים  
מרחב תכנון מקומי  
צפת

קואורדינאטה X 247050  
קואורדינאטה Y 763700

1.5.2 תיאור מקום  
עיר צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  
רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
יישוב  
צפת  
שכונה  
כנען  
רחוב  
כ"ב ילדי מעלות  
מספר בית  
ל/ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13051	• שומה	• חלק מהגוש	-	128,129,68,69
13065	• שומה	• חלק מהגוש	149,150,163,169,170,171, 175,176,178, 183, 190-192, 195, 217,240,	109,140, 147,148,151,152,156, 161,162,164,165-167,168,172- 174,180,182,184,185,186,189,1 93,197,198,201,212,213,215, 237,239,240,242,247,249,251, 253

הכול 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	

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.05.82	-	הגדרת זכויות בניה	שינוי	תכנית 1/08/25
26.08.04	5324	הגדרת זכויות בניה	שינוי	ג/3650
08.06.78	2443	שכלול תווי הכביש מס' 31 בגבולות הפרויקט	שינוי	ג/2659
30.07.07	5696	התכנית זו הינה נמצאת בעיוד ישוב עירוני ובשטח ללא הגבולות סביבתיות בהתאם לפרוייקט הנ"ל	כפיפות	תמ"מ 2/9
27.12.05	5474	תכנית זו נמצאת במרקם עירוני והוראותיה אינן פוגעות בהוראות תמ"מ א' 35. הנחיות סביבתיות של תמ"מ א' 35 אינן מטילות הגבלות לתכנית זו.	כפיפות	תמ"מ א' 35
16.08.07	5704	התכנית זו נמצאת בשטח שהוגדרה בתמ"מ א' 4ב/34 כאזור א'1. התכנית זו מילאה ל בפרק ד' דרישות סעיף 23 בהוראותיה של תמ"מ א' 4ב/34 בדבר העשרת דמי תהום.	כפיפות	תמ"מ א' 4/ב/34

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקוי	07.04.10	ל/ר	16	ל/ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקוי	07.04.10	1	ל/ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלכסנדר סלובודסקוי	07.04.10	1	ל/ר	1:200, 1:500, 1:100	מנחה *	נספח בינוי

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

\* מחייב בעקרונות התכנון לענין שיוך התוספות המוצעות בתכנית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקות (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	omri.weil@gmail.com	04-6821457	054-4630313	04-6821457	רח' כב ילדי מעלות 263/3, צפת	לר	לר	לר	024429359	מיכל זהר	לר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
omri.weil@gmail.com	04-6821457	054-4630313	04-6821457	רח' כב ילדי מעלות 263/3, צפת	לר	לר	לר	024429359	מיכל זהר	לר
לר	04-6927444	-	04-6927444	רח' ירושלים 50 צפת	לר	עיריית צפת	לר	לר	-	לר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מילים
omri.weil@gmail.com	04-6821457	054-4630313	04-6821457	רח' כב ילדי מעלות 263/3, צפת	לר	לר	024429359	מיכל זהר	לר	לר
				ת.ד. 580 נגרת עלית מיקוד 17105	לר	מ.מ.ג.	לר	-	-	לר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Nasa48@hotmail.net	04-9887678	054-6853424	04-9887678	עינב 9/5 ברמיאל	לר	לר	80104	310615372	אלכסנדר סלבוז'נסקי	אדריכל M.S.
s_yuval@bezeqint.net	04-6924915	052-8837137	04-6820154	נווה אורנים 17 צפת	לר	לר	1037	024580904	יובל סטרובוביץ	מורד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

תוכנית זו היא 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 בתשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

לצורך הגדרת זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

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

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 9.709

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6585.0	ל/ר	6585.0	-	מ"ר	מגורים
	37	ל/ר	37	-	מס' יח"ד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1,2,3,4,5,6	מגורים ב'1
	ל"ר	100,101	שביל
	ל"ר	201	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**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
67.3	6536.8	מגורים ב'1	497.1	אזור מגורים א'	
12.0	1166.9	שביל	5955.0	אזור מגורים (2 קומות)	
20.7	2005.3	דרך מאושרת	165.0	שצ"פ	
-	-	-	1086.6	דרך לחולכי רגל(שביל)	
-	-	-	2005.3	דרך וחניה ציבורית	
100	9709.0	סה"כ	9709.0	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, מחסנים, מבנה עזר, פרגולות וסככות ומרפסות.	
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, מיוזג 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 ימציא 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.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- הגגות יטופלו כחלק מחזיתות המבנים. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון גמר הגג.</p> <p>- תותר הקמת עלית גג כחלק מהגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ' מפני הכניסה הקבועה לדירה.</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>	
ב.	<p>- תשריט פיתוח בקניימ' 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 להולכי רגל ותאפשר ניקוז מי נגר. רישום זכות הנאה למעבר רגלי בהתאם לסעיף חלוקה ורישום בתכנית זו.</p>	
ד.	<p>- חזיתות בבניין יהיו ציפוי אבן או טיח ובהתאם לחוראות סעיף 6.1 שלהלן.</p>	

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
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.		<b>א.</b>
<b>שם ייעוד: שביל</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך		<b>ב.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
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.		<b>ב.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שפאלי	צדדי- ימני	מתחת	מתחת לבנייה הקובעת						שטח	עיקרי	שטח	עיקרי			
0	0	0	-	2	(1)	60.0	ל"ר	3	105.0	540.0	-	60.0	480.0	511.00 (מזערי)	1	מגורים ב"ו
0	0	0	-	2	(1)	60.0	ל"ר	7	105.0	1200.0	-	100.0	1100.0	1137.00 (מזערי)	2	
0	0	0	1	2	(1)	60.0	ל"ר	11	125.0	1800.0	20.0	60.0	1660.0	1437.00 (מזערי)	3	
0	0	0	1	2	(1)	60.0	ל"ר	6	106.0	1340.0	50.0	70.0	1200.0	1264.00 (מזערי)	4	
0	0	0	1	2	(1)	60.0	ל"ר	6	100.0	1400.0	40.0	80.0	1220.0	1400.00 (מזערי)	5	
0	0	0	1	2	(1)	60.0	ל"ר	4	110.0	865.0	20.0	40.0	745.0	785.00 (מזערי)	6	

(1) בתנאים להחלטת ועדה מקומי ולא יותר מגובה 8.5 מ' מפני הכניסה הקבועה לדירה.

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

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', 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 רשות העתיקות, המועצה לשימור אתרים והגשת תכניות שלמות גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 6.2.2 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 תיקוניה ובהתאם לכל דין.
- 6.2.3 כתנאי למתן היתר בניה למבנה, ככל שקיימים עצים בוגרים בתחום התכנית יש לסמנם על גבי המדידה ולקבל חוות דעת פקיד היערות בעניין הטיפול בהם.

**6.3. חניה**

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

**6.4. חלוקה ורישום**

- 6.4.1 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 אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזוהי 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
- 6.4.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**6.5. פיתוח תשתית**

- 6.5.1 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 עמדת 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.
- 6.5.2 כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע
- 6.5.3 מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות.
- 6.5.4 המתקנים והאביזורים 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.
- 6.5.5 תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.

<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.</p>	<p>5.10</p>
<p>היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם. ינקטו אמצעים להבטחת חלחול מי גשם וניקוזי מזגנים לקרקע על פי דרישות מח' פיתוח ומחלקת תשתיות של עיריית צפת.</p>	<p>5.11</p>
<p>אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>	<p>5.12</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 ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר צפת.</p>	<p>5.13</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>5.14</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>5.15</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>	<p>5.16</p>
<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	<p>5.17</p>

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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 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 עברום. 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)

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.

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם לתנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

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.

- 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 גיגון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

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.

<b>7.1</b>
<p>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, השהייה 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.</p>
<b>7.2</b>
<p>כתנאי למתן היתר בניה לתוספות למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלית"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).</p>

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בהתאם להחלטת ועדה מקומית.	
<b>7.2 מימוש התוכנית</b>		

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיזם אישורה



**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מיכל זהר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ל/ר	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אלכסנדר סלובודסקוי	חתימה:	תאריך: 12.08.08
	תאגיד: ל/ר	מספר תאגיד: 80104	
יזם בפועל	שם: עירית צפת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל/ר	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: מיכל זהר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל/ר	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל זהר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל/ר	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל/ר	מספר תאגיד:	

חסר תאריך

חסרה חתימה ויזם

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

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסיג/18268 ששמה קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי לתרשץ 1/08/25 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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 דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל  
אלכסנדר סלובודסקוי  
מ.ת. 18.08.13  
חתימת המצהיר

18.08.13

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

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 (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי 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 דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

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 : <b>1151</b>
----------------------------

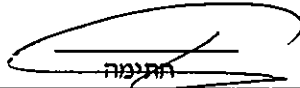
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

<p>הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: <b>23.09.2008</b> והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : <u>מדידה גרפית</u> / קו כחול (<b>בלבד</b>) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).</p>
--

15/8/2013  
תאריך

  
חתימה

1037  
מספר רשיון

יובל סטרולובץ  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

<p>הריני 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.</p>
--

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

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

אלכסנדר סלובודסקוי  
 חתימה: 18.08.13  
 80104

עורך התוכנית: אלכסנדר סלובודסקוי תאריך: 18.08.13

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.

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: _____		
	לר	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(א)</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>(ב)</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/ רוטות 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	

<sup>(א)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט תוכנית."  
<sup>(ב)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	✓	
		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 התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/החייית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "החייית לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראח התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחנחות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנוכה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

אין חתימות  
אנשים  
היניכ  
שטוח ורזיים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
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 מופקות 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"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.