

2000 235945-1

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
25-12-2014
נתקבל
נצרת עילית

מבאית 2006

תכנית מס' ג/20228

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

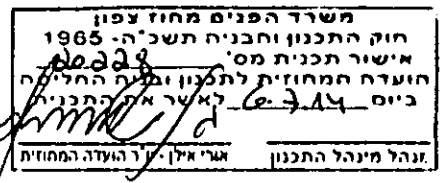
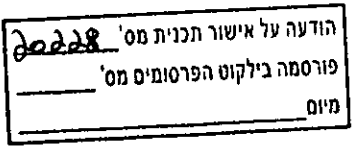
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20228

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה בשטח המיועד למגורים, הר כנען, צפת

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
|  | |
|  | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה ולהעלות את מס' יחידות הדיור מ-1 ל-2 במגרש המיועד למגורים בהר כנען, תוך עדכון הוראות הבניה החלות מתוקף תכנית אשר אושרה לפני מספר עשורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | | |
|-----|---|---|---|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | הגדלת זכויות בניה בשטח המיועד למגורים, הר כנען, צפת |
| | מספר התוכנית | 20228/ג | |
| 1.2 | שטח התוכנית | 1.136 | |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מתן תוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | 8 | |
| | תאריך עדכון המהדורה | דצמבר 2014 | |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית | תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | כן | ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | ל.ר. | |
| | היתרים או הרשאות | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה. | |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|--|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | צפון |
| | | קואורדינטה X | 247600 |
| | | קואורדינטה Y | 764325 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | מגרש משופע מאוד לכיוון מערב, ממוקם על הר כנען, וצופה לכיוון מירון. | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | צפת |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | צפת |
| | | שכונה | קריית שרה |
| | | רחוב | הגדוד השלישי |
| | | מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13697 | מוסדר | חלק מהגוש | 34 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|---------------------------------|
| 27/11/2005 | י.פ. 5474 | מרקם שימור משולב, שטח לשימור משאבי מים | כפיפות | תמ"א 35 מרקמים, הנחיות סביבתיות |
| 16/08/2007 | י.פ. 5704 | ע"פ התכנית – פגיעות מי תהום בינונית | כפיפות | תמ"א 4/34 |
| 30/07/2007 | י.פ. 5696 | ע"פ התכנית – ישוב עירוני | כפיפות | תמ"מ 9/2 יעודי קרקע |
| 30/07/2007 | י.פ. 5696 | ע"פ התכנית – שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים | כפיפות | תמ"מ 9/2 הנחיות סביבתיות |
| 1/6/1964 | אין | התכנית מוסיפה אחוזי בניה ומשנה הוראות בניה | כפיפות | ג/552 |
| 16/9/1955 | י.פ. 319 | התכנית מוסיפה אחוזי בניה ומשנה הוראות בניה | שינוי | ג/187 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|------------------------|----------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית | אדריכל אורי מילוסלבסקי | 2014 אוקטובר 2014 | 1 | | 1.250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדריכל אורי מילוסלבסקי | 2014 דצמבר 2014 | | 15 | | מחייב | הוראות התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות 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 | סלמון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | 03-546499 | 0544-283833 | 03-5444171 | רח' שטרניקר 20 תל אביב | תאגיד | | | 057759037 | שמואל שפירא | |

| 1.8.2 יזם במועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------|-------------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלמון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 03-546499 | 0544-283833 | 03-5444171 | רח' שטרניקר 20 תל אביב | תאגיד | | | 057759037 | שמואל שפירא | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלמון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | 03-546499 | 0544-283833 | 03-5444171 | רח' שטרניקר 20 תל אביב | תאגיד | | 057759037 | שמואל שפירא | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלמון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| milosarc@012.net.il | 04-6920040 | 0522-222027 | 04-6972222 | הפלמח 42 ת.ד. 140 צפת 13221 | ח.פ. 510558950 | מילוסרסקי אדריכלים בע"מ | 7391 | 05831094 | אורי מילוסרסקי | אדריכל | |
| gsLtd@netvisio n.net.il | 04-6455341 | 0505-216187 | 04-6561660 | רח' 705'2, נצרת | ח.פ. 513066605 | מודדי הגליל בע"מ | 690 | 026631002 | בשאר פארום | מהנדס גיאודט ומודד מוסמך | |

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

- הקמת מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת הוראות בניה.
- הוספת אחוזי בניה מ-30% ל-114.4% (עיקרי+שירות).
- הגדרת יחיד.
- שינוי בקו בנין.
- הוספת שימושים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.136 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|------------------------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1195 מ"ר | | +855 מ"ר | 1136x30% מ"ר – 340 מ"ר | מ"ר | מגורים |
| | 2 | | 2+ | לא הוגדר | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|-----------|
| ג.7 | 100 | מגורים ב' |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מזב מאושר | יעוד |
|----------|-------|-----------|-----------|
| אחוזים | דונם | | |
| 100% | 1.136 | 100% | מגורים א' |
| ↓ | | 1.136 | |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--|-------------|--------------|
| שם ייעוד: מגורים ב' | | 4.1 |
| שימושים | | 4.1.1 |
| מגורים. | | א. |
| משרד וספריה לשימוש הדיירים. | | ב. |
| מקווה ובריכה לשימוש הדיירים. | | ג. |
| ח. מכונות, מחסן. | | ד. |
| הוראות | | 4.1.2 |
| ינתנו פתרונות חניה בשטח המגרש. | הוראות חניה | א. |
| הבינוי יהיה מדורג בכל המפלסים אשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. המרחק האופקי של הדירוג לא יפחת מ-3 מ'. | דירוג המבנה | ב. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות (יח"ד/דונם) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | | גודל מגרש מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|------|------------|------|-----------------|-----------|--------------------|-----------|-----------------------|---------------|----------------|------|----------------------|------------|-----------|
| | צידו- שטחי | ימני | קדמי | מתחת | | | | | | מעל | סה"כ שטחי בניה | שרות | | | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 2 | 17 | 50% | 1.75 | 2 | 114.4% | 30 | 638 | 75 | 557 | 100 | מגורים ב' |
| | | | | | רצח א | | | | | 1300 מ"ר | | | | | |

הערות: א. גובה המבנים ימדד, מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, ולא יעלה על 6 מ' מהנקודה הגבוהה במדרכה בחזית המזרחית.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אל ממעל הכניסה הקובעת, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

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

- א. צנרת - לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.
- ב. מיזוג אוויר - לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לנייל אלא על פי תכנית ארכיטקטונית לעיצוב מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.
- ג. ארובת הסקה מרכזית - אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- ד. חומרי בניה וגמר - בבקשת היתר הבנייה יושלמו ויפורטו חומרי הגמר (ציפוי אבן יהווה לפחות 50% ממעטפת המבנה). ניתן לשלב גגות רעפים ע"פ שילוב המבנה בבנייני הסביבה.
- ה. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאשור הועדה המקומית.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4. הוראות בנושא חשמל

- 6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.4.2 תחנות השנאה:
מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או במשולב במבני המגורים.
- 6.21.4 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 מטה:

| מציר הקו | מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן | |
|----------|--------------------------|---|
| | 3.0 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2.0 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| | 5.0 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה |
| | 2.0 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 |
| | 3.0 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה |
| | בתיאום עם חברת חשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון |
| | 1.0 מ' | י. ארון רשת |
| | 3.0 מ' | יא. 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 לדין. להקמת מבני תשתיות יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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-קוי 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006)

6.5. הוראות בנושא עתיקות

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

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט 1989, יעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה/בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7. שירותי כבאות

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

6.8. חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/ תוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.

6.9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.8. פיקוד העורף

כתנאי למתן היתר בניה ידרש אישור מוסמך מטעם הג"א, לפי התקנים החלים באותה עת ובכפוף לחוק התכנון והבניה.

6.10. נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל 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 פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11. עודפי חפירה ופסולת בנין

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

6.12. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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).
היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.13. אשפה

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.14. ביוב

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון שפכים מסודר למבנה, כולל לשימושי המקוה והבריכה.
ג. מערכות הולכת וטיהור שפכים, ייושמו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.

6.15. מים

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

6.16. ניקוז

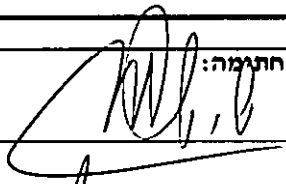
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|----------------------------|--|---------------------------------|-----------------|
| תאריך: דצמבר 2014 | חתימה: | שם: שמואל שפירא | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: |  | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: דצמבר 2014 | חתימה: | שם: אדר' אורי מילוסלבסקי | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: ח.פ. 510558950 | מילוסלבסקי אורי - אוריאל מ.ר. גל | תאגיד: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ | |
| תאריך: דצמבר 2014 | חתימה: | שם: שמואל שפירא | יוזם בפועל |
| מספר תאגיד: |  | תאגיד: | |
| תאריך: דצמבר 2014 | חתימה: | שם: שמואל שפירא | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: |  | תאגיד: | |

25-12-2014

פ ת ק פ ל
נצרת עילית

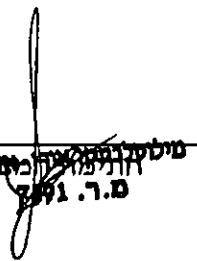
תכנית מס' ג/20228

מבא"ת 2006

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורי מילוסלבסקי, מספר זהות 05831094, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20228 ששמה הגדלת זכויות בניה בשטח המיועד למגורים, הר כנען, צפת
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 7391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
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.
6. 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.


מילוסלבסקי אורי
מס' זהות 05831094

24.12.2014
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/20228

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: 12/3/2012 היא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|---------------------------|
| <u>15/1/18</u> תאריך | <u>[חתימה]</u> בשם פאהום מחנכס ומודד מוסמך מס' רשיון 690 | <u>690</u> מספר רשיון | <u> </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 ביום: 12/3/2012 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

מילוסלבסקי עו"ד - אוריאל
מ.ר. גרין

עורך התוכנית: אורי מילוסלבסקי תאריך: 24/12/14 חתימה: _____

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 וכ"י? | | |
| | | אם כן, פרט: | | |
| | ✓ | 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 (1) |
| | ✓ | 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 וחתימת ⁽²⁾ | 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 | |

⁽¹⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט תוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|----------------------------------|---------------|-------------|
| | √ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|-----------------------------------|--|--|----|----|
| כללי | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | ✓ | |
| | | 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 בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית | ✓ | |
| | | • 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 ⁽⁴⁾ | פרק 14 | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | ✓ | |
| | 1.8 | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | ✓ | |
| חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾ | | 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 צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | ✓ | |
| רדיוסי מגן ⁽⁶⁾ | | 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? | ✓ | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לנסקירי השפעה על הסביבה (תשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/תחזית מוסד התכנון.
⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "תחזית לעריכת הוראות התוכנית".
⁽³⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתחזית האגף סדכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁴⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת מגן לנוכח כלכד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| | | |
|---|--|--|
| √ | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾ |
|---|--|--|

⁽⁷⁾ עמ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אורי מילוסלבסקי תאריך: 24/12/14 חתימה: מיטלנבסקי אורי - אחיכל

מ.ר. 1991

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |
| | | | |

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 מתוחים | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

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