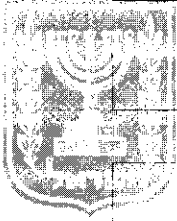


2015051

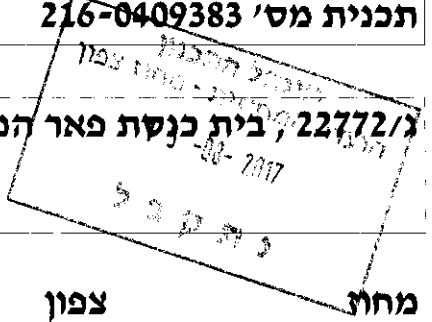
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 216-0409383

22772/ג, בית כנסת פאר הנצח, מאור חיים, צפת.



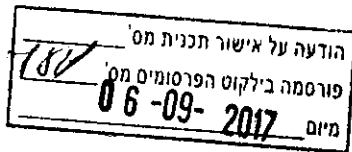
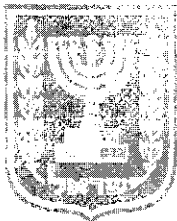
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

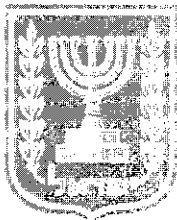
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

216-0409383



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 216-0409383
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 21/9/17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשכונת מאור חיים השכונה החרדית אשר בצפת, קיים בית כנסת ומקוואות הצמודות לו, שנבנו לפני כ 20 שנה ומשמשים את הבניינים הסמוכים לבית הכנסת.

מבנה בית הכנסת נבנה ביעוד מגורים ולא ביעוד מבנה ציבור.

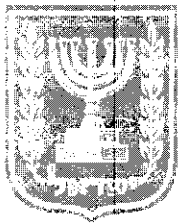
תכנית זו באה להסדיר את מבנה בית כנסת קיים ליעוד מבנה ציבור,

ומבקשת גם להוסיף זכויות בניה, לטובת בית כנסת נוסף שיבנה על בית הכנסת הקיים, לשימוש הקהילה הקיימת בשכונה ובנוסף 4 מבנה רבי קומות שנבנו בשנים האחרונות במכרזי משרד השיכון,

ונונתת מענה לגידול האוכלוסייה במקום.

התכנית משנה את יעודי הקרקע, מאזור מגורים רבי קומות- למבנים ומוסדות ציבור לדת, משצ"פ- למבנים ומוסדות ציבור לדת.

וכן מסדירה את הבינוי, ואת קווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22772, בית כנסת פאר הנצח, מאור חיים, צפת.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0409383

1.2 שטח התכנית

0.569 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

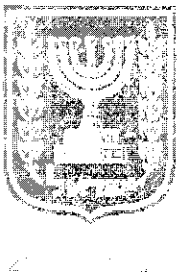
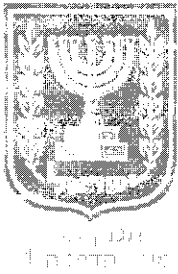
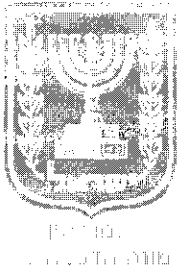
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי צפת

קואורדינטה X 246275

קואורדינטה Y 763325

1.5.2 תיאור מקום שכונת מאור חיים השכונה החרדית אשר בצפת בצמוד לבנייני רבי קומות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

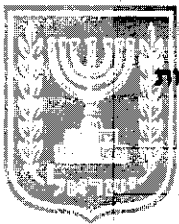
צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	צה"ל	צפת

שכונה מאור חיים



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13218	מוסדר	חלק		17
13396	מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

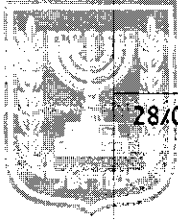


1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

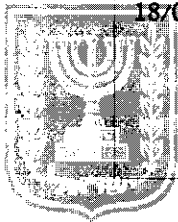
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12617	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	6745	3470	28/01/2014
ג/ 10392	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10392 ממשיכות לחול.	4985	2657	09/05/2001
ג/ במ/ 132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 132 ממשיכות לחול.	4128	3571	29/07/1993
1 /08 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /08 /23 ממשיכות לחול.	0		18/06/1991



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן נעמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתן נעמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	25/12/2016	איתן נעמן	30/03/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465		michal1@zefat.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	חסר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465		michal1@zefat.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		02-5456136		a-tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה, ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן		ת.ז.-22120133	צפת	ירושלים		04-6252228		eitannaaman@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ'	1037	ת.ז. - 24580904	צפת	ברקת	30	04-6820154		yst.survey@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



התכנון והבנייה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

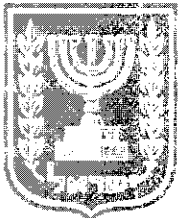
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה והרחבה סטטוטורית של מבנה ציבורי דתי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ ואזור מגורים רב קומות, למבנים ומוסדות ציבור לדת. קביעת זכויות והוראות בנייה.



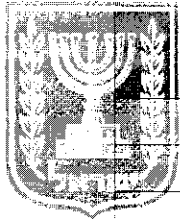
התכנון והבנייה



התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.569



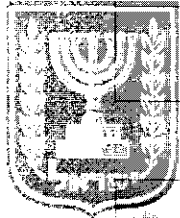
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	799		+799		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-357.53	357.53	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

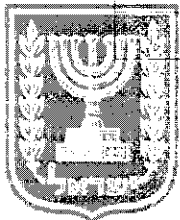


יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

3.2 טבלת שטחים

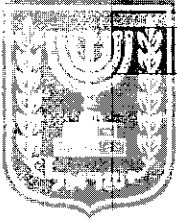
מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות	336.4	59.09
שצ"פ	232.89	40.91
סה"כ	569.29	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	569.29	100
סה"כ	569.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	בית כנסת, מקווה טהרה, מקווה כלים.
	ישמש להקמת מבני ציבור לחינוך, בריאות, תרבות, דת, ומוסדות קהילתיים. לשימוש הקהילה הדתית חרדית, והמאפשרים תנאי פנימייר, כגון תלמוד תורה, ישיבות, וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תנאי למתן היתר בניה אישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.



תחנת מים
2



תחנת מים
2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3.5	3	1.5	5	1	3	13	887.82			(2) 88.82	(1) 799	569.29	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

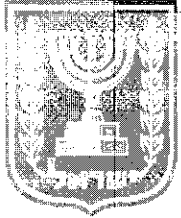
הערה ברמת הטבלה:

הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה מעל אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה- אישור תשריט החלוקה, בוועדה המקומית.
 ב. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 ג. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
 ד. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 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.



6.3 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח ? 1978.

6.4 חניה

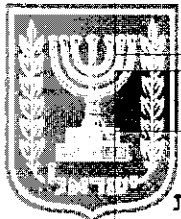
: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי חיבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.

6.6 חלוקה ו/או רישום

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.



6.7 חשמל

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.

חשמל

6.7

תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיעדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור 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: החשמל.

מציר הקו מהתיל

הקיצוני/מהכבל/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 אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 : 160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להרמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוזים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

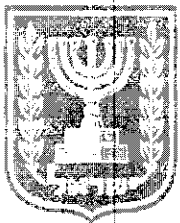
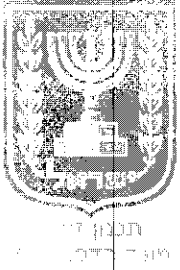
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

איך לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

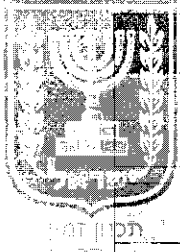
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם או 3 מטר מרמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה על אף האמור בכל תכנית, כל הניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

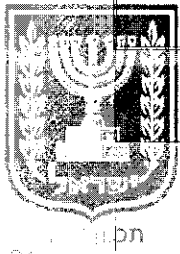
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)



<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

