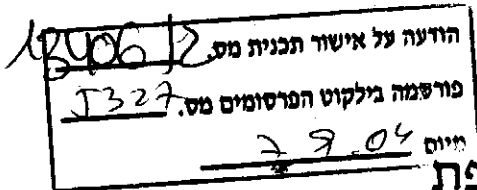


תאריך: ספטמבר 2003

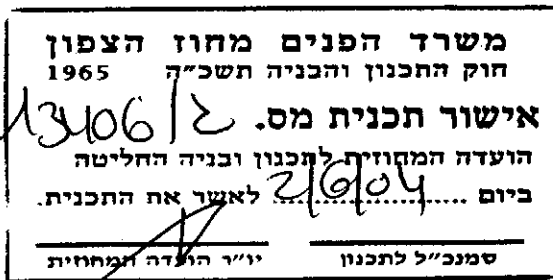
**מחוז הצפון**



מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת

שם ישוב: צפת



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תב"ע להחלפת שטחים למבני ציבור. תוכנית מס' ג' / 13406 המהווה שינוי לתוכנית מס' ג' / 5840 בתוקף, לתוכנית מס' ג' / 5839 בתוקף ותוכנית מס' ג' / 2301 בתוקף ולתוכנית ג' / 3650 בהפקדה.

1.2 מקום התוכנית:

צפת

נ.צ. מרכזי	מזרח: 194,400	צפון: 163,400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13093		9, 11, 12, 51
13095		3, 17

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית יהיה כל השטח המותחם בקו כחול 3.68 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע:

עיריית צפת  
רח' ירושלים 50 , צפת  
טל: 04 - 6927465  
פקס: 04 - 6927461

מ.מ.מ

ת.ד. 580 נצרת עלית  
טל: 04 - 6554001  
פקס:

יזם התוכנית:

עיריית צפת  
רח' ירושלים 50 , צפת  
טל: 04 - 6927465  
פקס: 04 - 6927461

מגיש התוכנית:

עיריית צפת  
רח' ירושלים 50 , צפת  
טל: 04 - 6927465  
פקס: 04 - 6927461

עורך התוכנית:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ  
רח' הפלמ"ח 42 , צפת  
טל: 04 - 6972222  
פקס: 04 - 6920040

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מתאר מקומית:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקל"מ 1:500 מסמך מחייב.
- ג. נספח גושים וחלקות.

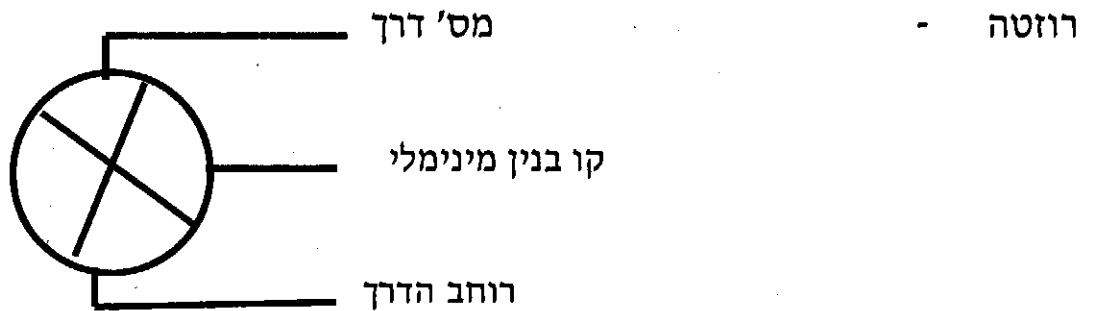
**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
מרץ 2002	הכנה
ספטמבר 2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - קו כחול עבה .                     | גבול התוכנית          |
| - קו כחול עבה מקוטע.                | גבול תב"ע קיימת       |
| - חום מותחם חום כהה.                | שטח למבני ציבור       |
| - ירוק בהיר.                        | שצ"פ                  |
| - ירוק מקווקו אדום.                 | שביל להולכי רגל       |
| - קו סגול עם מספר סגול.             | גבול גוש ומספרו       |
| - ירוק עם מספר ירוק                 | גבול חלקה קיימת       |
| - קו נקודה שחור ומספר שחור.         | גבול מגרש קיים ומספרו |
| - קו שחור עם מספר שחור תחום בעיגול. | גבול מגרש מוצע ומספרו |



1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
38.59%	1.42	38.59%	1.42	אזור למבני ציבור
56.52%	2.08	56.52%	2.08	שצ"פ
4.89%	0.18	4.89%	0.18	שביל להולכי רגל
100%	36.8	100%	36.8	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

החלפת שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, בהתאמה לתנאים הטופוגרפיים הקיימים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות בניה המסדירות מבני ציבור.
2. קביעת הנחיות פיתוח תשתיות בנוגע לביוב, ניקוז מים.

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
710 מ"ר	מבני ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

שימוש בקרקעות ובנינים: לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית זו.

ב. לגבי כל אזור התכנון ייקבע התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הוועדה.

מיועדים לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.

1. שטחים להולכי רגל:

מיועד לבניית מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות, מוסדות דת, אולמות כינוס, מבני תרבות וכו'.

2. אזור למבני ציבור:

לא תותר כל בנייה, תותר מעברי תשתיות למינהן, פיתוח לפארקים וגני משחקים.

3. שטח ציבורי פתוח:

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)**

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה מקסימליים						קווי בניין			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים)	
	מס' קומות כללי	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
		E		D	C	B	A					
12 מ'	2	70%	30%	10%	50%	10%	60%	3	3	3	1420	שטח למבני ציבור

## פרק 4 : הוראות והנחיות נוספות:

### עיצוב ארכיטקטוני:

#### 1. חומרי בניה וגמר

בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר. ובכל מקרה לפחות 80% מהקירות יחופו באבן גלילית.

#### 2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

#### 3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

#### 4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

### ב . - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.



3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

\* כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

5. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. – הוראות כלליות

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. חניה:

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

### 4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 5. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

### 6. נטיעות:

הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, מקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מפני כל נזק שעלול להגרם להן.

### 7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

### 8. חלוקה:

1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**9. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

**14. סידורים לנכים**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

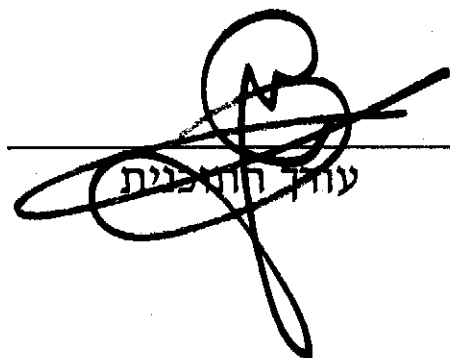
## חתימות

---

יזם התוכנית

---

בעל הקרקע



עורך התוכנית

---

מגיש התוכנית

---

תאריך