

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0535310

ג/23607 הגדרת זכויות בנייה למבנה קיים ברחוב ט"ו 21



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים ממוקם בעיר העתיקה צפת, כחלק ממבנים בעלי שתי קומות לאורך רחוב ט"ו. התכנית מגדירה הוראות בנייה עבור תוספת למבנה קיים כתוצאה מביטול מתן היתרים על פי תכנית ג/552 החלה במקום, לגיטימציה למצב קיים. התוכנית מאפשרת את החלפת התקרה הישנה בתקרת בטון, מאפשרת שימוש בגג הקיים תוך יצירת קו חזית אחיד בגובה המבנים הקיימים הגובלים. כמו כן מאפשרת התוכנית הרחבת יחידת המגורים הקיימת ונגישות בין חדרי המבנה ללא יציאה מחוץ למבנה כפי שהיה כדי לעבור בין האגפים השונים של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23607 הגדרת זכויות בנייה למבנה קיים ברחוב ט"ו 21

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

216-0535310

מספר התכנית

0.169 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	246426
קואורדינאטה Y	763548

1.5.2 תיאור מקום

מבנה צמוד קרקע עם חצר בתוך קרית האמנים בצפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	רח טו	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13061	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	6745	3470	28/01/2014
ג/ 552	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 552 ממשיכות לחול.	2812	1709	13/05/1982



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				אדם פרוייליך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אדם פרוייליך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100		28/12/2018	אדם פרוייליך	28/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/06/2018	אדם פרוייליך	11/06/2018		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
	פרטי	מרים מיכלוביץ			צפת	רח טו (1)	21	058-7683975		miriam.hen dee@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ט"ו 21 צפת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדם פרוייליך		פרוייליך ארכיטקטים	צפת	הפלמ"ח		04-6821417		adam_f@net o.net.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	פרוייליך ארכיטקטים	צפת	ברקת (1)	30	04-6820154		yst.survey@g mail.com

(1) כתובת: ברקת 30 צפת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדרת הוראות וזכויות בנייה לצורך תוספת לבנייה קיימת ברח' ט"ו, צפת..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת אחוזי בנייה גובה וקווי בניין לתוספת למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח העיר ההיסטורית	169	100
סה"כ	169	100

מצב מוצע

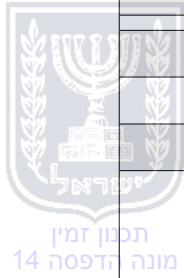
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	168.82	100
סה"כ	168.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	גגות תותר בנייה של גג רעפים .
ב	ניקוז ניקוז הגג יהיה לכיוון הרחוב או לש.צ.פ. במידה וייבנה גג רעפים שיפוע הגג יתוכנן באופן שיוכל להתנקז לרחוב או לש.צ.פ.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
0	0	0	0	2	7.5	6	1	100	200			30	170	169	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

קווי בניין אפס אחורי וצידיים יהיו ללא פתחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור הוועדה הארכיטקטונית

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. חומרי הבנייה יהיו קשיחים ובלתי מתכלים. גמר חיצוני בכיוון הפונה לחזית על פי הקיים.
 ב. עבודות הפיתוח, גדרות, יבוצעו תוך שימוש בחומרים "מקומיים" לשמירת האופי המקומי של העיר.

6.3**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 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 התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות 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.

6.4**חניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה לפי תקנות החניה.

6.5**חשמל**

א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל

6.5	חשמל
	<p>קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ' מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33, ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ), מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ' מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, מציר הקו - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 20.0 מ' מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 35.0 מ' מ' כבלי חשמל מתח נמוך, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ' מ' כבלי חשמל מתח גבוה, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ' מ' כבלי חשמל מתח עליון, - בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ' מ' שנאי על עמוד, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

פסולת בניין	6.8
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
קולטי שמש על הגג	6.10
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
שרותי כבאות	6.11
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית ברשות הרישוי. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא עם התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
תשתיות	6.13
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.	
מבנים קיימים	6.14
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.	
היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14