

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0686584

תכנית ג/24611-מגרש 39 צפת- שינוי יעוד למסחר/תעסוקה/תיירות



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/11/2020

לאשר את התוכנית

28/01/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בצומת הכניסה לצפת מצפון סמוך לכביש 899 מראש פינה. בצומת דרכים זו קיים מרכז מסחרי/משרדים ותחנת תדלוק. התכנית מציעה שינוי יעוד למגרש מיועד מלונאות ליעוד מעורב מסחר/תעסוקה/תיירות. על המגרש נבנתה מלונית (לפי תב"ע ג/820) אשר תפקדה מספר שנים, משנת 1988 לערך ניטש המקום והבניין עמד מוזנח וללא שימוש מאז, כמו כן המבנה שהיה קיים לא עמד בתקנות רעידת אדמה, עבר שריפה ולא היה ראוי לשימוש. מבנה המלונית נהרס בהיתר ובמקומו נבנה מבנה לפי היתר בשימוש חורג ולפי זכויות בנייה מאושרות. התכנית מציעה בניין משולב מסחר, תעסוקה ותיירות. כמו כן מסדירה התכנית גישה וחניה בצידו המערבי של המבנה תוך התיחסות לשלבויות במימוש דרך מס' 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית ג/24611-מגרש 39 צפת-שינוי יעוד למסחר/תעסוקה/תיירות

מספר התכנית 216-0686584

1.2 שטח התכנית 7.934 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	247504
קואורדינאטה Y	764139

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגדוד השלישי צפת

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	הגדוד השלישי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13095	מוסדר	חלק		21
13101	מוסדר	חלק		11, 13-15
13697	מוסדר	חלק	39	3, 17

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא / 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 12 / 1. הוראות תכנית תמא / 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
ג / 10610	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית מס' ג / 10610 בתחומה של תכנית זו.	4767	3867	15/06/1999
ג / 12617	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג / 12617. הוראות תכנית ג / 12617 תחולנה על תכנית זו.	6745	3470	28/01/2014
ג / 820 - צפון	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית מס' ג / 820 בתחומה של תכנית זו.	1534	1719	26/06/1969



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר הרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר הרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	09: 43 13/01/2021	יאיר הרמן	12/01/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניות-שלב א'	09: 43 13/01/2021	ישראל רשטיק	12/01/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניות-שלב ב'	09: 43 13/01/2021	ישראל רשטיק	12/01/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	09: 45 13/01/2021	יאיר הרמן	12/01/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עירית צפת		עירית צפת	צפת	ירושלים		04-9627465		mehandeset@zefat.muni.il
	פרטי	ב.ש. צפת החזקות בע"מ		ב.ש. צפת החזקות בע"מ	צפת	ירושלים		04-6999688		hbon1@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ב.ש. צפת החזקות בע"מ		ב.ש. צפת החזקות בע"מ	צפת	ירושלים		04-6999688		hbon1@walla.com

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	יאיר הרמן	40181	כפר תבור	המייסדים		2	04-6620222		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	חטיב נבהן	1142	אבו גוש	אבו גוש			04-6781818		abugosh2@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	ישראל רשטיק	78171		טירת כרמל	יוזמה		077-9215555		israel@matop .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	גובה מבנה נמדד מקומת 0.00 עד מעקה בטיחות בגג המבנה. חדר מדרגות חירום ומערכות טכניות יהיו בתוספת לגובה מבנה.

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

שינוי יעוד ממלונאות למסחר/תעסוקה/תיירות והסדרת דרך גישה עבור מבנה בכניסה הצפונית לצפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ מלונאות, שפ"פ ומגורים (מתארי) ליעוד מעורב מסחר/תעסוקה/תיירות.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה.
3. קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	42
מסחר תעסוקה ותיירות	390



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,059	63.76
מגורים א'	427	5.38
מלונאות	1,836	23.14
ש.פ.פ.	612	7.71
סה"כ	7,934	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,318.51	67.03
מסחר תעסוקה ותיירות	2,615.71	32.97
סה"כ	7,934.22	100



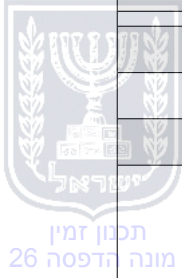
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הסדרי תנועה יאושרו ע"י רשות התמרור המקומית המוסמכת לרבות נושא השלבויות במימוש דרך מס' 9 המופיעה בנספחי התנועה של תכנית זו.
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים, לרבות מסעדות ובתי קפה. משרדים לרבות מרפאות, קליניקות פרטיות וכו'. תיירות - מלונית דרגה D: בהתאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 2. מלונית תבנה מעל קומות קיימות של מסחר ותעסוקה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
											שרות				עיקרי
0	0	0	0	1	5	19.5		100	2840	1280	360	1200	1898	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
0	0	0	0	1	5	19.5		100	1060		260	800	1898	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
0	0	0	0	1	5	19.5	(1) 40	100	1960		520	1440	1898	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת למתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות בניה לא ישונו .

תותר העברת שטחים בין שימושים ובלבד שסה"כ זכויות בניה לא ישונו .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרי מלונית.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה וידרש 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 בתנאים לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה
<p>א. החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. החניה תהייה עפ"י נספח התנועה שלב א', ובשלב ב' הנושא יישקל על-ידי הרשות המקומית. הסדרי התנועה יאושרו ע"י רשות התמרוך המקומית המוסמכת, לרבות לעניין שלביות.</p>	
6.3	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.4	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקש היתר הבניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
6.5	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.6	חשמל
<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</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. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

6.6	חשמל
	<p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו 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 כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>
6.7	תשתיות
	<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור תאגיד המים- תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" וגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית</p>



<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד המים וביוב "פלג הגליל" וגורמים מוסמכים לכך. מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הוועדה המקומית. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בנייה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.8</p>
<p>בשטח בנוי בהיתר מבנה מסחר ותעסוקה ב-2 קומות וקומת חניון תת-קרקעי, כתוספת למבנה קיים יבנה 2 קומות של מלונית.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתר לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בשלב היתר בנייה לתכנית, נדרש להגיש תכנית ניקוז מפורטת להתייחסות ומתן חוות דעת מרשות הניקוז. 2. אישור תאגיד המים "פלג הגליל"- בשלב הבקשות להיתרי בנייה יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק שפכים. 3. תנאי למתן היתר בניה למלונית יהיה אישור משרד התיירות להתאמה לתקנים הפיזיים לאכסון תיירותי. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת בעלות בתא שטח 390 מול רמ"י. 5. מכפילי חניה יופיעו בבקשה להיתר.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי לאיכלוס שטחי הבניה לשטחים המבוקשים עבור מסחר ומשרדים-יינתנו רק לאחר ביצוע מכפילי החניה ומתן מענה לכל החניות הדרושות על-פי התכנית בתחום המגרש.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

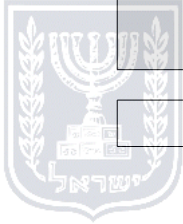


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26