

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/06/2021

תכנית מס' 216-0778753

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תיקון לתכנית ג/ 12617

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 216-0778753

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 27/12/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בעיר צפת ישנם אזורים בהם לא קיימות תכניות מפורטות הכוללות זכויות בניה. התכנית המוגשת נועדה לתת מענה להוצאת היתרים למגורים באזורים אלו, עד אשר יאושר תכנון מפורט במקום.

תכנית ג/ 552 היא תכנית אשר מכוחה ניתנו היתרי בניה בעבר. תחילה באישור הוועדה המחוזית ומאוחר יותר, הוסמכה הוועדה המקומית בהחלטת וועדת המשנה לנושאים עקרוניים של הוועדה המחוזית מיום 29/05/2008, לאשר בקשות להיתר בניה על פי סעיף 2(ב) בפרק ד' בתכנית מתאר צפת ג/ 552 בלא צורך באישור נוסף מהוועדה המחוזית.

החלטת וועדת המשנה לנושאים עקרוניים מה-21.8.2008, קבעה שני תנאים למתן היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית:

1. היתר יינתן כתוספת למבנים קיימים ו/או שינוי במבנה קיים, תוך כדי התחשבות בסביבה.
 2. היתר בחטיבת קרקע ששטחה לא יעלה על 2000 מ"ר, בתנאי אישור תשריט חלוקה של אותה חטיבת קרקע למגרשים.
- בנוסף קבעה הוועדה כי היתר הבניה יהיה אך ורק על פי יעודי הקרקע המאושרים בתכנית והזכויות המפורטות בתכנית, ובלבד שהוועדה המקומית לא תדון בהיתר בניה בתחום העיר העתיקה ללא קבלת החלטה מהוועדה הארכיטקטונית.
- בהתאם לכך אישרה הוועדה המקומית בקשות להיתר בניה.

ביום 28/1/2014 אושרה תכנית ג/12617 אשר קבעה בסעיף 12.1 שגבולות יעודי הקרקע השונים ייקבעו בתכנית מפורטת, ובסעיף 12.2 כי לא יינתן היתר בניה אלא על פי תכנית מפורטת החלה בקרקע. תכנית זו מוגשת על מנת להחזיר את האפשרות להוצאת היתרי בניה למגורים ע"י הוועדה המקומית מכוח תכנית ג/552 ובהתאם לתנאים הרשומים בתכנית זו.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון לתכנית ג/ 12617
-----	------------------------	-----------	-----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	216-0778753
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	216-0778753
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
--	---------------	---------------	-----

	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	------------------	--

	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
--	------------------	------------------	------------------

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

צפת קואורדינאטה X 246781

קואורדינאטה Y 762613

1.5.2 תיאור מקום העיר צפת בתחום הכלול בתכנית ג/ 552.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

אצבע הגליל, מרום הגליל

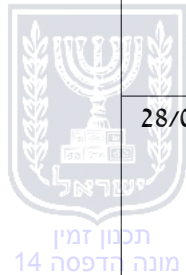
תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו משנה רק את סעיף 12.1 וסעיף 12.2 בתכנית ג/ 12617 וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12617
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 552. הוראות תכנית ג/ 552 תחולנה על תכנית זו, למעט הדרישה להסכמת הוועדה המחוזית להוצאת היתרי בניה ללא תכנית מפורטת.	שינוי	ג/ 552

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות בתחום העיר צפת ואינה פוגעת באפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחן של תכניות מפורטות שמהוות שינוי לתכנית ג/ 552 או לתכנית ג/ 12617



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לתכנון צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	04-6927472	esther@zefa t.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok- plan.com



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

תיקון לתכנית המתאר לצפת ג/12617 המאפשר הוצאת היתרי בניה למגורים בעיר לפי זכויות הבניה בתכנית ג/552, ובכפוף לתנאים שקובעת תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון סעיפים 12.1, 12.2 בתכנית ג/12617.

2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תכנית ג/552 ללא צורך באישור תכנית מפורטת

3. קביעת מועד פקיעת תוקף תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

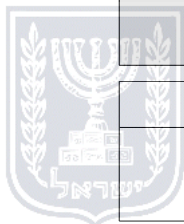
יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	552	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	552

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,296,650	100
סה"כ	13,296,650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,136,103.24	100
סה"כ	13,136,103.24	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות מאושרות אחרות
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תכנית זו משנה את סעיפים 12.1 ו-12.2 בתכנית ג/12617 וקובעת כדלקמן:

1. הוועדה המקומית תהא רשאית ליתן היתר בניה למגורים בתחום תכנית ג/552 בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בה, בלא צורך בהכנת תכנית מפורטת ובלא צורך באישור הוועדה המחוזית, וזאת בהתקיים התנאים הבאים:

א. היתר הבניה מבוקש לתוספת בניה למבנה קיים ו/או לשינויים במבנה קיים.

ב. יעוד המקרקעין תואם ליעוד הקבוע בתכנית ג/552.

ג. שטח המקרקעין אינו עולה על 2,000 מ"ר.

ד. קיומו של תשריט חלוקה מאושר ביחס למקרקעין או אישור זכויות של רשות הפיתוח מאושר ע"י הוועדה המקומית.

2. תנאי למתן היתר בניה בתחום העיר ההיסטורית, כפי שמסומנת בתכנית ג/12617 ובתחום השטח הנכלל בתכנית המפורטת לעיר העתיקה שבהכנה, יהיה קבלת המלצת הוועדה הארכיטקטונית.

3. תנאי לדיון בכל בקשה להיתר הוא קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית בשני נושאים:

א. העדר פגיעה בסביבה הקרובה.

ב. התאמה לתכנית מפורטת שמקודמת ביחס לאותם מקרקעין.

4. כל בקשה להיתר מתוקפה של תכנית זו או בכפוף או בהתאם לתכנית ג/552 תותאם לתקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.2**חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**הנחיות מיוחדות**

1. הוראות תכנית זו יחולו רק במקום בו לא קיימת תכנית מפורטת המקנה זכויות בניה.

2. תכנית זו לא תחול על קרקע עליה אושרה, לאחר כניסתה של תכנית זו לתוקף, תכנית מפורטת אחרת, המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית יפוג בתום 3 שנים ממועד אישורה של תכנית זו, ניתן יהיה להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות באישור הוועדה המחוזית ולאחר הצגת קידום תכנון

מפורט באזורים הרלוונטיים.

עם פקיעת תוקפה של תכנית זו, ישובו לתוקפם סעיף 12.1 וסעיף 12.2 בתכנית ג/12617.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14