

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0946053

שינוי והגדלת הוראות וזכויות בניה.

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

התוכנית ממוקמת בצפת ברחוב כ"ב ילידי מעלות בשכונת גבעת שושנה על שטח 1485 מ"ר מגרש מס' 2 לפי תוכנית מפורטת מאושרת ג/13406. בשטח קיים היום מבנה המורכב משלוש כתות מעון יום בשטח 440 מ"ר ו- 2 כתות גן ילדים בשטח כ-128 מ"ר לכל כיתה, הבניין מורכב משתי קומות קומה מתחת למפלס הכניסה (3.70-) לגני הילדים וקומה במפלס הכניסה (0.00) למעונות יום לפי היתר מס' 2014019. השימושים המוצעים במסמכי התוכנית: גני ילדים, מעונות, מוסדות דת, אולמות כינוס, מבני תרבות. מוצע בתוכנית את עיקרי השינויים הבאים:

- שינוי הוראות בדבר גובהם של הבניינים ומספר קומות.
- שינוי מספר קומות וגובה המבנה.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קווי בניין.
- שינוי הוראות לגבי בינוי.
- תוספת אחוזי בניה (20%).
- שינוי גודל מגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי והגדלת הוראות זכויות בניה.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

**שם התכנית**

216-0946053

**מספר התכנית**

1.485 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

מקומית

**לפי סעיף בחוק**  
 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) )  
 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

**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	247400
קואורדינאטה Y	763386

### 1.5.2 תיאור מקום

צפת גבעת שושנה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת שושנה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13093	מוסדר	חלק		11-12, 51
13095	מוסדר	חלק		3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13406 ג/	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
216-0778753	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216-0778753 ממשיכות לחול.	10108	2589		03/01/2022
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/ 2301	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2301 ממשיכות לחול.	2812	1709		13/05/1982
ג/ 3650	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3650 ממשיכות לחול.	5324	3809		26/08/2004
ג/ 552	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 552 ממשיכות לחול.	2812	1709		13/05/1982
ג/ 5839	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5839 ממשיכות לחול.	4466	961		12/12/1996
ג/ 13406	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13406 ממשיכות לחול.	5327	3943		07/09/2004



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זבידאת אסמהאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זבידאת אסמהאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 17 08/11/2021	זבידאת אסמהאן	04/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 27 23/08/2021	זבידאת אסמהאן	23/08/2021	1	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



**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		עיריית צפת	צפת	(1)	50	04-6927474		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ירושלים 50.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית צפת	צפת	ירושלים ) (1	50	04-6927474		

(1) כתובת: רחוב ירושלים 50.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)		03-9533333		
חוכר	רשות מקומית			עיריית צפת	צפת	ירושלים (2)	50	04-6927474		

(1) כתובת: רח' חרמון.

(2) כתובת: רחוב ירושלים 50.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זבידאת אסמהאן		רואק להנדסה	סחינין	סחינין		04-66748826/ 8		asmahan80@gmail.com
מודד	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	סטרולוביץ יובל	צפת	(1)		04-6820154		yst.survey@gmail.com

(1) כתובת : ברקית 30- צפת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 והגדלת בהוראות זכויות בניה בצפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בדבר גובהם של הבניינים ומספר קומות.
- שינוי מספר קומות וגובה המבנה.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קווי בניין.
- שינוי הוראות לגבי בינוי.
- תוספת אחוזי בניה (20%).
- שינוי גודל מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,485.28	100
סה"כ	1,485.28	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,485.28	100
סה"כ	1,485.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לבניית מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות, מוסדות דת, אולמות כינוס, מבני תרבות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>-חומרי בניה וגמר: כל בקשת היתר בניה באזורי התוכנית תכלול: פרוט חומרי גמר, גגות, מבני תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>עזר, גגונים מוסכים פרטיים, גדרות ועבודות פיתוח בשטח המגרש.</p> <p>יותר בניית פרגולות מבטון או מחומר קל בתנאי שהמבנה יהיה לא קירות ושתקרתו משמשת כשטח הצללה התלוי מהקיר כזיז או נסמך על עמודים.</p> <p>לא תותר כל עבודה ללא פירוט טכני וארכיטקטוני בתכנית והחזיתות.</p> <p>-מתקנים על גגות:</p> <p>תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו'.. ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנת בתוך קירות הבניין.</p> <p>כול המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה ( גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג + מסתורין).</p> <p>מסתור לדודי שמש ניתן להגביה עד לגובה 1.7 מעל פני הגג באופן נקודתי ולטובת הסתרת מערכות בלבד.</p> <p>-שמירה על חזות הבניינים:</p> <p>*לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים ע"פ הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>*ייתן פתרון עבור מסתור מזגנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	(3)	1 (2)	2	12	35	90 (1)	5	15	15	55	1485	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

\* מותר ניווד באחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה או להפך בתנאי ששה"כ אחוזי בנייה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוספת 20% זכויות בניה מכוח סעיף חוק מס' 62א(א)(16)(א)(1)..

(2) גובה הקומה 3.7 מתחת למפלס הכניסה.

(3) לפי תשריט..

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
	<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. מונה הדפסה 12
	<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	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. -קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יועברו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקע ישראל.
	<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>	-תנאי להוצאת היתר בנייה מכח תוכנית זו יהיה בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. -רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק. -תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
	<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	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. ב.תחנות השנאה : 1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  איסור בניה 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
		מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
		א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.00 מ' --
		ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.00 מ' --
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ' --
		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ' --
		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.00 מ' --
		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ' --



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 12



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 12



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 12

6.5	חשמל	
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ' --
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ' --
	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל --
	י. ארון רשת	1.00 מ' --
	יא. שנאי על עמוד	3.00 מ' --
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>		

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח ויסומן בהיתר הבניה.</p>		

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>		



<b>6.8 פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

<b>6.9 פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
<p>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.</p>	

<b>6.10 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.10</b>
<p>הוועדה 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 הוועדה, ולהגן עליהן מפני כל נזק שעלול להגרם להלן.</p>	



<b>6.11 שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	

<b>6.12 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.12</b>
<p>-הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול: שביל גישה, חנייה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות (מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גמר, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט).</p> <p>-לא מאושר בניית מסלעות בשטח התוכנית</p> <p>- לא יאושר מזגנים על חזיתות המבנה, יינתן פתרון עבור מסתור מזגנים.</p> <p>-לא תינתן תעודת גמר ואישור לחברת חשמל עד גמר הפיתוח על פי התכניות המאושרות.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

מיידי
-------