

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0445692

החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ - צפת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/01/2017

לאשר את התוכנית

26/06/2017

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

1. החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ , גוש 14670 חלקות 1,6,7 (מגרשים 3,6) . שינוי לתב"ע ג/1562 , על מנת ליצור יחידת תכנון מאוחדת (רצופה של מבני ציבור).
2. הגדרה מחדש של יעוד מבני הציבור אשר ניתן לבנות בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ - צפת

ומספר התכנית

216-0445692

מספר התכנית

3.980 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	246760
קואורדינאטה Y	763221

1.5.2 תיאור מקום

צפת רח' הפלמ"ח

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	הפלמ"ח		

שכונה הפלמ"ח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14670	מוסדר	חלק	1, 6-7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
14670	13072

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



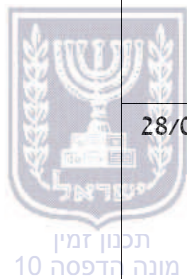
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 12617
21/07/1977	1974	2348	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1562 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1562



תכנית מס': 216-0445692 - שם התכנית: החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ - צפת

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				ראתב סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1500	1	13/07/2016	ראתב סבאג	19/12/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

תכנית מס': 216-0445692 - שם התכנית: החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ - צפת

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	צפת	ירושלים) (1		04-6927402	04-6920753	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ירושלים 50 צפת ת.ד. 227.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית צפת	צפת	ירושלים) (1		04-6927402	04-6920753	

(1) כתובת: רח' ירושלים 50 צפת ת.ד. 227.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		073-2548211	02-6549040	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' חרמון 2 ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabag ing.co.il

מועד הפקה: 11:43 26/02/2017 - עמוד 7 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית מס': 216-0445692 - שם התכנית: החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ - צפת



מועד הפיקה: 11:43 26/02/2017 - עמוד 8 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. החלפת שטחים בין מבני ציבור לשצ"פ .
2. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
3. תוספת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה מחדש.
2. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
3. קביעת גובה מבנה, מס' קומות, קווי בנין ותכסית בנייה.
4. העברת שטחים עיקריים לשטח שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.98



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,500		-500	5,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	3,579	89.93
שטח ציבורי פתוח	401	10.08
סה"כ	3,980	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,578.93	89.92
שטח ציבורי פתוח	401.11	10.08
סה"כ	3,980.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה : 1. מבנים לצורכי ציבור כגון : משרדים , ציבוריים למועצות וגופים ציבוריים וכדו'.. 2. מבנים למוסדות ממשלה כגון : בית משפט השלום , מבנים לשרותים ממשלתיים לקהל וכדו'..
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הבניה שתותר תהיה תואמת לבניה הקיימת מסביב לכיכר , תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב	חניה תותר הקמת חניון תתת קרקעי של המבנה בקומות המרתף אשר יתחבר עם רחוב הפלמ"ח.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	הבניה תהיה אסורה באיזור זה , למעט מבנים , כבלים למטרות ספורט, מגרשי משחקים, מתקני משחק לילדים, דוכני פרחים ארעיים, ספסלים וכדו', לפי אישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הגן במסגרת השטח ישומר , ישוקם ויפותח בסגנון חפשי לפי תכנית ג/1562 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
קדמוני	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי		
0	0	0	0	14	5000	(1)	(1)	500	4500	3578	1	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

הערה ברמת הטבלה:

לפי תכנית ג/1562 המאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחווי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה ישמר..

(2) 2 קומות מרתף מתוך ה- 4 קומות.

(3) צפוני.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה 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 קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- | | |
|------------------------------|---|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו |
| 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד |
| 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך |
| 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
- בתיאום עם חברת חשמל
- | | | |
|---------------------|------|--------------|
| כבלי חשמל מתח עליון | 1 מ' | ארון רשת |
| | 3 מ' | שנאי על עמוד |
- 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 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



תכנון זמין
מנהל הדפסה 10



תכנון זמין
מנהל הדפסה 10



תכנון זמין
מנהל הדפסה 10

<p>6.1 חשמל</p>	<p>6.1</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>	
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>לפי תכנית ג/1562 המאושרת</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, ואישור נספח חניה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<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>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

6.6	תשתיות
<p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
6.7	הנחיות מיוחדות
<p>הנחיות והגבלות נוספות ע"פ הקבוע בתוכנית ג/1562.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10