

412

מדינת ישראל  
מרחב תכנון העיר צפת  
מחוז הצפון

תכנית מתאר - עיר עתיקה צפת

תקנות

א. כללי

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מס. 1697 המהווה שנוי מס. ....  
לתכנית מתאר צפת מס' 552 ותחול על שטח תכנון המותחם בקו כחול על  
החשויים המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. השריטת התכנית

התשריטת הערוך בקנה מידה 1:5000 והחתום בידי שר הפנים ויו"ר הועדה  
המחוזית והמצורף לתכנית זו, (להלן התשריטת) מהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בכל העניינים הכלוליים בתכנית זו.

3. יוזם התכנית

עיריית צפת  
הרשות לבנוי ופנוי אזורי שקום

4. המתכנן

אדריכלים יעקב ואורה יער

5. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע בתחום התכנון הם:

המדינה

עיריית צפת

עמידר

הקדשים דתיים

פרטיים

נפקדים

6. אתור ותאור המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בתוך תחום השפוט של עיריית צפת וכוללת את השטחים הבאים:

גוש	13053	חלקות 21-28, 53
	13054	1-128, 152-162, 167, 170-173
	13055	1-108
	13056	1-206, 208-211
	13057	1-98, 103-117, 119-126
	13058	1-84
	13059	1-10, 14-66, 68-86
	13060	1-151, 155-175, 178-180
	13061	42-95, 98-108
	13062	1-38, 103, 110-112, 114

7. שטח התכנית

שטח תכנית זו בערך 150 דונם

8. יחס לתכניות אחרות

- 1/8 תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר צפת 1962 מס' ג/552, שאושרה למחן תוקף בתאריך 1.6.1964.
- 2/8 תכנית זו מבטלת תכנית מס. 440.
- 3/8 תכנית זו מתיחסת לתכנית מתאר מס' 1601 לאחרי התיישבות - כפופה לה ומפרטת אותה.
- 4/8 במקרה של סחירה בין תכניות מפורטות מאושרות קיימות לבין תכנית זו, יהיה כחה של תכנית זו יפה מתוכניות מפורטות.

9. מטרת התכנית

- 1/9 שמור וטפוח הערכים ההסטוריים, דתיים וארכיטקטוניים של האזור.
- 2/9 פתוח אזור מגורים מיוחד.
- 3/9 פתוח מוקד משיכה לתיירות פנים וחוץ.
- 4/9 שפוף מבנים קיימים בשטח התכנון והתאמתם למטרתם.
- 5/9 הריסה וסלוק תוספות בניה הפוגמות בצביון האזור.
- 6/9 בניה חדשה וכך תוספות על מבנים קיימים במקומות שיקבעו בהכנית.
- 7/9 התקנת מערכות דרכים תקינות להולכי רגל וכלי רכב.
- 8/9 התקנת מערכות חשמל תח קרקעיות, (מים וביוב, חשמל, טלפון, גז, טלוויזיה).

ב. פרוש מונחים

10. בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שנתנה לו בתכנית המחאר צפת 1962.

ג. האזורים וסמונם בתכנית

11. סמונים בתכנית

- 1/11 קו כחול - גבול התכנית
- 2/11 אזור צבוע בצבע צהוב - אזור המגורים
- 3/11 אזור צבוע בצבע אפור מותחם בצבע סגול - מרכז מסחרי מיוחד
- 4/11 אזור צבוע בצבע חום בהיר - דרך קימת או מאושרת
- 5/11 אזור צבוע בצבע אדום - דרך מוצעה
- 6/11 קיוקו אלכסוני אדום - דרך לבטול
- 7/11 קיוקו אלכסוני כחום - אזור תכנון בעתיד
- 8/11 מספר ברבע עליון של עגול על דרך - מספר דרך
- 9/11 מספר ברבעים צדדיים של עגול על דרך - מרווח קדמי (במ').
- 10/11 מספר ברבע חתוך של עגול על דרך - רוחב הדרך (במ')
- 11/11 קיוקו אלכסוני כחום מותחם בקו כחול - אזור רח' ירושלים

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת תכליות המותרות באזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.  
מגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים יראו אותו כאילו הוא נמצא באזור שסייגיו מועטים יותר.

13. בתי מלאכה

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12 לא תורשה הקמת בית מלאכה או התעסקות במלאכה אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי רשימת התכליות.

14. תנאי בנין כלליים וקו בנין

- 1/14 לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת:  
שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה, מספר קומות, גובה בנין ומרווחים מינימליים.
- 2/14 חריגה מתנאי הבניה לגבי מכנים קיימים לא תשמש עילה לדרישות לססיה מהתנאים הרשומים בתכנית.
- 3/14 לא יבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מהמרחק הרשום בתשריט אלא אם כן ישונה המרווח הקדמי ע"י תכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת כחוק.

4/14 כל אישור קו בנין 0 שאינו פונה לדרך יותנה באיסור פתיחת פתחים בכוון קו הבנין ובמניעת זרימת מי גשמים מהגג ומהמרפסות למגרש השכן.

5/14 שום בנין או חלק ממנו, לא יבלוט לתוך מרווח צדדי, מרווח אחורי או מעבר לקו בנין ביחס לדרך או דרכים הגובלות עם המגרש.

6/14 במגרש שאין אליו גישה ע"י דרך או שביל לא ינתן היתר בניה אלא אם הושלמה הגישה או הובטחה השלמת הגישה אליו במועד לא יאוחר מגמר הבנין לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

#### 15. המבנה הפיזי של הרו בע

1/15 חלק האזור המכיל את מרבית הנכסים הארכיטקטוניים, ההסטוריים והדתיים, יתוכנן במגמה לשמור ולטפח את צביונו המקורי של האזור ולסלק מתוכו תוספות הפוגמות בצביון זה. מערכת הדרכים המקורית תשמר, תוך הכנסת שרותי התשתית הדרושים. ישמרו התכי הדרכים, גבה ואופי המבנים. המבנים עצמם בחלקם ישופצו, בחלקם ישומרו ובחלקם ישוחזרו, בהתאם לשיקולים הסטוריים, ארכיטקטוניים והנדסיים, ויוחאמו לתפקודים שיוצעו להם בתכנית. חורבות שאין טעם לשחזרן תהרסנה ובמקומן תיבנה בניה חדשה בהתאם לצורך.

2/15 לא יהרוס אדם בנין או חלק מבנין בעל קשתות או קמרונים אלא באשור הועדה לעצוב ארכיטקטוני (אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירותיו של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי קשתות או גג הקמרון עצמו והעמודים עליהם נשענים הקמרון או הקשת).

3/15 תוספת בניה הפוגמות בצביונו של האזור יהרסו ויסולקו.

#### 16. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העיריה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ס' 188.

#### 17. חניה פרטית באזור המגורים

לא תותר התקנת משטחי חניה לרכב פרטי, אלא במקומות שיועדו לכך בתכ" המפורטת. תקן החניה יהיה 2 מכוניות ל-3 דירות מגורים.

#### 18. קומות תחבונות

תותר בנית קומות נוספות מתחת לשתי הקומות המותרות (מעל הנקודה הגבוהה ביותר ברחוב - לפי טבלת האזורים). בקומות אלה יותר השמוש למגורים או לצרכים אחרים המותרים באזור בתנאי שהועדה המקומית תמצא את המקום מתאים למגורים או לשמושים המבוקשים.

19. מבנה עזר

שטח מבני עזר שאינם משמשים למגורים ייכלל כחישוב השטח המותר לבניה כמפורט בטבלה האזורים.

20. שטחי עתיקות ומקומות קדושים

1/20 בהתאם לחוק התכנון והבניה ס' 99 (עמוד 323) לא תותר כל בניה בשטח עתיקות מוכרז, (לפי פרסום בילקוט הפרסומים מס' 1091 בתאריך 18.5.64 עמ' 1370 ס' 17), בטרם נתקבל לכך היתר מאגף העתיקות של משרד החנוך והתרבות.

2/20 לא תותר כל בניה בשטח מקומות קדושים מוכרזים אלא באשור משרד הדתות.

3/20 כל עבודה תיעשה בהתאם ובכפוף לתכנית 1601 - תכנית מתאר לאתרי התיישבות.

21. מקלטים

בניה חדשה - לא ינתן היתר לבניה חדשה אלא אם כן נכלל בה מקלט לפי דרישות הג"א.

ד. טבלת שמושים לאזורים

22. תכנית מפורטת לאזור הכלול בתכנית מתאר זו או לחלק ממנו יכולה לקבוע תנאים אחרים מהטבלה שלהלן וזאת בתנאים הבאים:

1/22 חלוקת השטח הכלול בתכנית מתאר זו לאיזורים וקביעת השמושים בהם, יעשו בתכניות מפורטות שתקפנה שטחים רצופים המוגדרים ע"י רחובות מכל צידיהם, והמהווים לדעת הועדה המחוזית חטיבות קרקע מושלמות מבחינת תכנון ערים.

2/22 כל תכנית מפורטת כאמור לעיל תהיה כפופה לכללים שאושרו ע"י הרשות לבנוי ופנוי אזורי שקום מיום .....

3/22 לא ינתן היתר בניה בשטח הכלול בתכנית אלא לאחר הפקדתה של תכנית בנין ערים מפורטת כאמור בסעיפים 1/22 ו-2/22 לעיל.

23. רשימת התכליות

1/23 אזור המגורים

מוחר להקים בו:

1. בתי מגורים.
2. בתי מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ובעלי מקצועות חפשיים.
3. בתי מלאכה קטנים למלאכת מחשבת, בתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.
4. מבנים להארח.

5. חנויות, קיוסקים, ומלאכות המחאימות לאזור המגורים באופיין בחנאי שאינן מהוות מטריד לסביבה כמו רעש, ריחות, עשן, ומוגבלים למקומות שיקבעו בחכניות המפורטות.
6. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה לגבי בית עסק או בית מלאכה או לניהולם בקיום תנאים שתחנה הועדה המקומית בדבר קיומם של תנאים סניטריים. מקום אחסון מלאי סחורות, חמרי גלם או חמרי אריזה, מקום לרכוז אשפה, דרך נוחה להרחקת אשפה, מקום לחניה, העמסה או פריקה, סדורים למניעת מטריד רעש, ריחות, הפרעות חשמליות וכו'.
7. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
8. מחקני מים, ביוב, באשור הועדה המחוזית.

#### 2/23 אזור מרכז מסחרי מיוחד

1. מגורים - כל שהותר באזור מגורים.
2. מבנים או חלקי מבנים למטרות פעילות חינוכית, חברתית תרבותית, או ספורטיבית.
3. מרכז קניות - חנויות לשרות קמעוני (שאינן מהוות מטריד לסביבתן), לתיירות (מזכרות חפצי חן וכו') גלריות לאמנות, מלאכת מחשבת ובתי מלאכה קטנים הצמודים לנ"ל.
4. בתי קפה, מסעדות ומועדונים.
5. משרדים - לבעלי מקצועות חפשיים, נסיעות וכו'. בנק, דואר, ומשרדים צבוריים קטנים הקשורים בקבלת קהל.
6. או למות לבדורותרבות.
7. מבנים להארחת.
8. חניה צבורית.

#### 3/23 שטחי דרכים קיימות ומוצעות

ישמשו לתנועת וחניית כלי רכב ותנועת הולכי רגל, ולהעברת השרותים החת-קרקעיים כגון: צנורות ביוב, נקוז, מים, קוי טלפון וחשמל, צנורות מים וגז.

#### 4/23 שטח לתכנון בעתיד

חלקו הדרומי מערבי של אזור התכנון הקרוי "הכתף" ישמר ויוקפא כעתודה לתכנון בעתיד. לא ינתנו בהם היתרים לבניה, כל עוד לא תוכן והאושר לשטחים אלה תוכנית מפורטת, להוציא שפורים סניטריים ופעולות בניה הדרושות למניעת מפולת או החמוטטויות, ובדק בית.

5/23 אזור רח' ירושלים

הרצועה לאורך רח' ירושלים תתוכנן מחדש. עד שתוגש תכנית מפורטת, תאושרנה תכניות הבניה שתוגשנה לפי תקנות תכנית המתאר הקודמת של האזור.

ה. דרכים ונטיעות

24. אסור בניה ועבודות בדרכים

1. קרקע שהיא מקום של דרך או שנועדה לדרך אין להקים עליה כל בנין ואין לעשות עליה כל עבודה חוץ מעבודות הקשורות עם סלילתה של הדרך, אחזקתה ותיקונה ע"י מי שהוסמך לכך כחוק, פרט להתקנת או קיום שרותים כאמור בתכנית זו.
2. לא יהקין אדם בדרך או בקרקע שנועדה לדרך כל צנור, כבל, או תעלה פרט אם קבל על כך רשיון בכתב מאת הועדה המקומית או מטעמה.
3. לא ישחתו ולא יכרתו עצים שעל דרך או על קרקע שנועדה לדרך או הסוככים עליה, אלא בהיתר בכתב מאת הועדה המקומית.
4. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בסדור גינה.
5. בתכנית מפורטת כאמור בס' 1/22 המראה את פרטי הבנוי ניתן יהיה להתיר בניה מעל לחלל הדרך בתנאי שכל בעלי הנכסים הגובלים בתחום בו מוצע המבנה יחננו הסכמתם לבניה.

ו. נקוז, תעול, אספקת מים, ביוב, טפול וסלוק אשפה

25. כאמור בתכנית מתאר צפח מס' ג' 552/.

ז. תכניות, בנינים ומראם החיצוני

26. העצוב הארכיטקטוני של המבנים והמתקנים באזור יהיה טעון אישור הועדה לעצוב ארכיטקטוני שתמונה לצורך זה ע"י הועדה המחוזית להכנון בהסכמת הרשות לבנוי ופנוי אזורי שקום.

27. חמרי בניה המותרים יהיו - בקירות החיצוניים - אבן טבעית מלבנית לפי דוגמאות (שחאושרנה ע"י הועדה לעצוב ארכיטקטוני).  
באזורים מיוחדים שיקבעו בתכנית יותרו קירות חוץ מטוייחים בטיח חלק מסויד.

גבות לסוגיהם יצופו רעפי חרס או מרצפות חרס, או לוחות אבן טבעית בדוגמאות שחאושרנה ע"י הועדה לעצוב ארכיטקטוני, או יצבעו בצבעים יציבים שיאושרו ע"י הועדה לעצוב ארכיטקטוני. המשקים בקירות האבן יאטמו בטיט בהיר לפי דוגמאות שחאושרנה ע"י הועדה לעצוב ארכ. לא יותרו אלמנטים מבטון חשוף בתוך הקירות החיצוניים ובגבות. לא תורשה בניה באבן פוליגונלית, טיח מותז וצפויים וכוב, כן לא יותרו גבות מאזבסט פח, פיברגלס, רעפי צמנט. לא יותר שמוש בתריסי פלסטיק ואזבסט.

28. אבי זרי הבנינים והרחוב

שלטים צבוריים ופרטיים, כולל שלטי הרחובות ומספרי הבתים וכן מנורות ואבי זרי התאורה יהיו בעצוב מיוחד ובאשור הועדה לעצוב ארכיטקטוני. לא תורשה תאורת ניאון או תאורת פלורוסנט, הן צבורית והן פרטית, ברשות הרבים או במקומות הנראים מרשות הרבים. כן לא תורשה התקנת מים, ביוב, גז והתקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכד' גלויים על הקירות החיצוניים.

ה ע י ר י ה

התאחדות לבניית ופיתוח  
יוזם התכנית של אזורי עיקרים  
המחכנן

20.6.74  
תאריך



האזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה מירבי ב-%	מספר הקומות המירבי	מרוחים מינימליים במ'		
				חזית	צדדי	אחורי
אזור המגורים	לפי תכנית מפורטת	שטח הבניה המירבי המותר בכל הקומות יהיה 130% משטח המגרש נטו. שטח הבניה המירבי בקומת הקרקע יהיה 75%	2 קומות מעל הנקודה הגבוהה של הדרך. במקרה של מגרש בין 2 רחובות מקבילים לא יעלה גובה הבנין מעל הנקודה הגבוהה בכל אחד מהרחובות.	0	0	0
מרכז מסחרי מיוחד	לפי תכנית מפורטת ומאושרת וכפוף לכללים שיקבעו ע"י לבנוי ופנוי.	לפי תכנית מפורטת ומאושרת רח וכפוף לכללים שיקבעו ע"י הרשות לבנוי ופנוי.	לפי תכנית מפורטת ומאושרת וכפוף לכללים שיקבעו ע"י הרשות לבנוי ופנוי.			
הערות	אין להשאיר קומת עמודים פתוחה. שטח קומת עמודים יחשב כשטח בניה.			במקרה של קו בנין 0 אין לפתוח חלונות ולנקז מים לכוון השכן. אין צורך בהסכמת השכן אם ביחו בנוי בקו בנין 0. מרחק 2.5 מ' ו/או 0, יש לשמר גם בין 2 בתים הבנויים על מגרש אחד		

המנהל הכללי לביטוח הרווחה  
מחלקת הביטוח הלאומי - עפ"כ  
המנהל הכללי לביטוח הרווחה  
הומליץ למתן תוקף  
בשיעור 20 בי  
מנהל הכללי לביטוח הרווחה  
מנהל מחלקת הביטוח הלאומי  
מנהל מחלקת הביטוח הלאומי

תכנית מס' 1697 פורסמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2099 מיום 28.3.65 עמוד 1385

מס' ת"פ 1965  
חוק הביטוח הלאומי תשכ"ה-1965  
מס' 1697  
מס' 86  
מיום 12.11.64  
למנהל הכללי לביטוח הלאומי  
יושב ראש הועדה  
סגן מנהל כללי לביטוח הלאומי

מס' ת"פ 1965  
חוק הביטוח הלאומי תשכ"ה-1965  
מס' 1697  
מס' 56  
מיום 11.12.64  
למנהל הכללי לביטוח הלאומי  
יושב ראש הועדה  
סגן מנהל כללי לביטוח הלאומי