

הסדר (מס' 5839)

11.7.96

מחוז - הצפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה
צפת

תכנית מס' ג/ 5839
שינוי לתוכנית מתאר צפת 552 ג'
שינוי לתכנית מופקדת ג/3650
מורדות ואדי המרה - צפת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור התכנית מס' ג/5839
הועדה הנתונה לתכנון לבניה החליטה
ביום 1.9.93 לזמן את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

אפריל 1996

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

פרק א' :

1. המקום: צפת.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מספר שינוי לתכנית מתאר צפת ג/552. ושינוי לת. מופקדת ג/3650. התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן בתשריט המצורף, ויקרא להלן "התשריט".
3. התשריט: יהווה חלקר בלתי נפרד מהתכנית. א. גליון מספר 1 - קנ"מ 1:1000 - כללי עקרוני לא מחייב.
4. שטח התכנית: 33 דונם בערך.
5. גושים: 13065 חלקות 157, 160 בשלמות. חלקי חלקות: 156, 158, 159, 161, 238
- 13093 חלקה 7 בשלמות חלקי חלקות: 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 50, 51
- 13094 חלקי חלקות: 2, 3, 4, 15
6. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
7. יוזמי התכנית: אגודת קרית חב"ד.
8. עורך התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ.
9. מסמכי התכנית: תשריט בקמ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ותקנון זה.
10. היחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה תכנית 552 ג' מתאר צפת ותכנית 3650 ג' מופקדת ובאה במקומן. במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.
- מטרת התכנית: א. קביעת אזורים לשימושים השונים בגבול התכנית. ב. קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם. ג. התווית דרכים וסיווגן והסדרת גישה וחניה לרכב באזורי השכונה השונים. ד. קביעת הוראות בניה למגורים, מבני ציבור ושרותים באזורי המיועדים לכך בתכנית.

פרק ב : פרוש מונחים והגדרות .

כללי : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו והתקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריט.

2. התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/5839, שינוי לתכנית ג/552, ושינוי לתכנית מופקדת ג/3650.

3. אזור : שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או קוקו או סימני התחמה מיוחדים או צרוף לנ"ל, כדי לציין את אופן השימוש הקרקעות ובנינים באותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

4. שטח מגרש : שטח קרקע שנמדד וסומן בתכנית, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו מגרש.

5. שטח בניה : שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה, לרבות: גגון, מרפסת, מדרגות חוץ הגובלת עם בנין.

6. אחוז בניה : היחס בין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש שעליו הוקם הבנין, מבוטא באחוזים.

7. מרווח קדמי : המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל.

8. מרווח : המרחק בין קו הבנין לבין גבול המגרש.

9. מונחים נוספים : המונחים הבאים יהיו כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 .
בנין - בעלים - דרך - דירה - ועדה מקומית - ועדה מתוזזית - קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים מפולשת - מרתף מבנה משק - מבנה עזר מקלט - המהנדס - מדרכה - תכנית מתאר - תכנית מפורטת תכנית פרצלציה.

10. רחוב משולב : דרך מרוצפת לשימוש משולב לרכב והולכי רגל ולפי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ג' :

טבלת חלוקת שטחים

השטח ב - %	השטח ב - ד'	תאור השטח
47.9%	15.805	אזור מגורים
9.80%	3.260	שטח בנייני ציבור
10.2%	3.377	שטח ציבורי פתוח
8.6%	2.850	דרכים להולכי רגל
23.5%	7.757	דרכים וחניות
-----	-----	
100.00%	33.049	סה"כ

טבלת שטחים קיים.

34.80%	11.500	אזור מגורים א' -
5.30%	1.75	מוסדות -
32.52%	10.75	דרך קימת מאושרת -
27.38%	9.05	ש.צ.פ. -
-----	-----	
100%	33.049	סה"כ

פרק ד':

רשימת תכליות ושימושים לאזורים השונים

1. אזור מגורים א':

א. ישמש לבנייה מגורים בלבד.

2. אזור לבניני ציבור - יותרו השימושים הבאים:

- א. בנינים למוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, מועדונים קהילתיים, משרדים לשרותים ציבוריים.
- ב. מקלטים ציבוריים.
- ג. מותר יהיה לכלול בבנין אחד מספר מהתכליות הנ"ל במידה ואין הן מהוות מטרה זו לזו ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

3. שטח ציבורי פתוח - יותרו התכליות והשימושים הבאים:

- א. ככרות - נטיעות, גנים ציבוריים.
- ב. שבילים להולכי רגל.
- ג. מקלטים ובתי שמוש ציבוריים לפי תכנית.
- ד. מתקני משחקים ונופש.
- ה. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ו. מתקנים הנדסיים באישור הועדה.

4. דרכים להולכי רגל

לא חותר כל בניה או עבודה פיתוח פרט לתכליות והשימושים הבאים:

- א. שבילים להולכי רגל מדרכות ומדרגות.
- ב. מתקני משחקים ונופש.
- ג. שדרות, נטיעות וגינות.
- ד. מתקנים הנדסיים באישור הועדה.

5. דרכים וחניה

לא חותר כל בניה או עבודה פיתוח באזור פרט לדרכים ציבוריות לרכב ורגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניית ברשות הציבור.

6. סעיף היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

7. סעיף חכניות חלוקה ורישום

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשרים ע"י מודד מוסמך בחכנית מדידה לצרכי רישום.

8. תאור מילולי של המקרא

קו כחול	גבול חכנית
כתום	אזור מגורים
חום מותחם חום	שטח מבני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מקווקו אדום	זרכים להולכי רגל
חום	דרך קיימת מאושרת
אדום	דרך מוצעת
קווקו אדום	דרך מבוטלת
עיגול מחולק	רוזטה

פרק ה' :

פרוט השימושים והוראות בניה

גובה		אחוזי בניה %						קוי בנין מ'		שטח מגרש מני' מ"ר	יעוד		
מטר	מס' קומות	סה"כ	תכס-ית	שטחי שרות	שמוש עיקר	מתחת מפלס כני-סה	מעל מפלס כני-סה	צידי	אחו-רי	קדמי			
8.5	מקו מגרש עליון 7 קומות	סה"כ מוד-רגות קומות	420%	60%	10% לקו-מה	50% לקו-מה	60% לקו-מה	60% לקו-מה	3	3	0	500	מגורים א'
8.0			60%	40%	20%	40%	-	60%	3	3	3	1000	מבני ציבור

ש.צ.פ. -	לא תותר כל בניה למעט מבני עזר ציבוריים כגון: ח. טרנפורמציה גשרים, קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, שביליפס ודרכים להולכי רגל
דרכים -	לא תותר כל בניה למעט המותר בחוק התכנון והבניה.

תנאים: כל עבודת בניה או פיתוח במגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות הבניה הנ"ל.

הפקעות: הפקעות לצרכי ציבור יעשו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. כל החלקות המיועדות לשטחי ציבור יעברו ע"ש עיריית - צפת.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית (הגשת מסמכים).

1. היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך ע"י הועדה המקומית או המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

2. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מים וביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.

ב. נקבעו התנאים, והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, בהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה, הכל בהתאם לתקנות משרד התחבורה.

3. היתרי בניה:
א. הועדה המקומית יכולה לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח בשטח.

ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ז' :

עיצוב ארכיטקטוני

1. כל בקשת היתר בניה באזורי החכנית תכלול: פרוט חומרי גמר, גגות, מבני עזר, גגונים מאסכים פרטיים, גדרות ועבודות פיתוח בשטח המגרש.
לא תותר כל עבודה ללא פרוט טכני וארכיטקטוני בחכנית וחזיתות.
2. דודי שמש יש לפחור בצורה ארכיטקטונית בחלל הגג או ע"י מבנה מיוחד שיפורט בחכנית לאישור הועדה המקומית.
3. אנטנות טלוויזיה: - באזור מגורים א' - עד שתי אנטנות למבנה, אחת משוחפת למבנן טורי בעתיד.
4. מבני עזר לכלוני גז ואשפה בתחום המגרש יהיו באישור הועדה ו/או לפי אב טיפוס אחיד.
5. מגרשים מסחריים ובנייני צבור, תותר בניה רק לפי חכנית בינוי מפורטת בציון חומרים, גגות וכל הנזכר בס' 2 לפרק זה.
6. שלטים ופרסומות - שלטי פרסומת ולוחות מודעות יותרו רק באישור.
7. מדרכות, שבילים ורחוב משולב - יותרו לביצוע לאחר הגשת חכניות שחלולנה פרטי ריצוף, חומרים וגבהים.

פרק ח' :

דרכים וחניות:

1. כללי: דרכי גישה, חניות יבוצעו עפ"י חכנית ביצוע מפורטת ובאישור הועדה המקומית במסגרת החכניות הנ"ל תפורט גם החלוקה בין מדרכה לכביש נסיעות, רמפות ומעברים להולכי רגל וכד'.
2. חניה: חניה תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

פרק ט':

נטיעות גדרות וקירות גבול.

1. הועדה רשאית להורות מהועדה למבצעי או יוזמי התכנית או לבעלי הקרקע הגובלת עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן קיצוץ וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר הוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
3. נטיעת עצים ושמרתם - הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים, שיחים או גדר חיה במקומות שנקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. כמובן רשאית הועדה לאסור עקירת עצים קיימים.
4. גדרות וקירות תומכים וכל עבודת פיתוח בשטחים בשטח התכנית, כולל בשטח פרטיפתוח יותרו באישור הועדה המקומית ו/או הועדה הארכיטקטונית בלבד.

פרק י':

מקלטים:

כללי: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית בכל האזורים פרט למסלולי דרכים.

1. במקלטים הציבוריים - ישלבו באזור לבנייני ציבור ובשטח ציבורי פתוח יבוצעו כדי שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.

פרק יא':

שרותים מקומיים

1. איסוף אשפה לחלוקת גז - יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר.
2. כניסה לרכב כבדלשרותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרור מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה ובהנחייתה.
4. במקומות בהם יבוצע ריכוז בלוני גז ופחי אשפה, יש לבצע מבנה מסתיר באישור הועדה ובהנחייתה.
5. רכב חרום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפש מכסימום גישה לרכב חרום (אמבולנס, מכבי אש, משטרה וכד').

פרק י ב' :

תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב, ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתעול עצמם.
2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז: כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודת פיתוח אחרת.
4. ביוב: כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית ולפי דרישות הועדה ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.
5. מים: הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתאום עם התכניות התשתית. ובאישור מהנדס הועדה.
6. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י ג' :

בניה בקרבת קוי חשמל

- א. תחנות טרנפורמציה פנימיות תוקמנה באזור מגורים, בשב"צ, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח.
- ב. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנס'.
- ג. א.א.י. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל וכו'.
1. לא ינתן היתר בניה למבנה אן חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשימת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

ד. הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ה. לבנות מבנים מעל - וכו'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

חתימות

אגודת יריח חב"ד
 בע"מ צפת ת"ו
 * ת.ד. 144 P.O.B *
 * 75FAT *
 * Kirvat Chabad *
 חתימת המבצע

חתימת המכתב
 חתימת אדריכלים בע"מ

אגודת יריח חב"ד
 בע"מ צפת ת"ו
 * ת.ד. 144 P.O.B *
 * 75FAT *
 * Kirvat Chabad *

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזם

הוצאה הסקומית לבניה ולתכנון הנגיד - צפת

חכמת ר.ש. פסל 5933
 הוספת הפקדה
 בישיבת היריח חב"ד 1986

אינר רובין יחזקאל
 מהנדס העיר צפת
 מהנדס העיר

יושב ראש הוועדה
 חתימתו

(ואדי חמרה)
אמ/עס