

2-2689

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי צפת

הנעוה לבניה למגורים ותעשיה (הוראת שעה)

תכנית מס: ג/ב מ/32. שינוי לתכנית מתאר ג/2225 לתכנית ג/647

הרחבת צפת מערב

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן: 90

והוראות חוק זה חלות עליה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

עורך החכנית : גיורא גור - אדריכלים

1.7.92 מרחב תכנון מקומי צפת גליל מזרחי
25.11.91 תכנית מפורטת מס': ג/במ/132
20.11.91 שינוי לתכנית מס': ג/2225
10.11.91 ולתכנית מס': ג/6417
אשרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן 1990 והוראות
חוק זה חלים עליה.

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום: הרחבת צפת מערב

שטח התכנית: 100.85 דונם

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: גיורא גור אדריכלים ת.ד. 6486 חיפה טל' 04-370705

יועץ תחבורה: שמואל קרני שושנת הכרמל 9 חיפה טל' 04-371616

יועץ מים, ביוב וניקוז: ח.ג.מ. מהנדסים יועצים בע"מ
שטרניחובסקי 27 חיפה 35701

יועץ פיתוח: מילר בלוס רח' התשבי 14 חיפה

מסמכי התכנית: 1. תקנון המכיל 13 דפים.
2. תשריט בקנה מידה 1:1250.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/במ/132 הרחבת צפת מערב - (להלן "תכנית זו"): תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט"), בקנ"מ 1:1250 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהמשך לקרית מאור חיים - צפת בין דרך מס' 10 מצפון ומצפון-מזרח, דרך מס' 6 מדרום, בית הקברות העתיק ממערב ושכונת הדר ממזרח.

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

הגושים והחלקות וחלקי החלקות הכלולים ברשימה כדלקמן:

גוש 13602

חלקות בשלמות: 11,13,20,21,22

חלקי חלקות: 1,2,3,4,7,8,9,10,12,14,15,16,17,18,19,23,40,41,42

גוש 13084

חלקות בשלמות: 7

חלקי חלקות: 4, 8

גוש 13605

חלקי חלקה: 1

גוש 13603

חלקי חלקה: 1,2

שטח בנוי אדהריה אתחנא (חלק)

גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.

4. שטח התכנית:

100.85 דונם בקרוב (מדידה גרפית).

244 יח"ד ועוד 80 יח"ד בדיוור מוגן, סה"כ 324 יח"ד.

5. יחס לתכניות אחרות:

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2225, הרחבת תכנית מתאר צפת ולתכנית מס' ג/6417.

ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4(ה) בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

6. מטרות התכנית

לתכנן את השטח הכלול בתכנית ולקבוע הנחיות תכנון ונספחים לתכנון הבניינים.

א. לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם: גובה הבינוי ומספר יחידות מגורים.

ב. יעוד שטחים לבניני ציבור.

ג. יעוד שטח למסחר וחנויות מקומיות.

ד. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. יעוד שטחים לדרכים וחנויות.

ו. יעוד שטחים למוסדות.

7. מועד תחילת בצוע התכנית

תחילת בצוע התכנית תחושב עם סיום כל התשתיות, פריצות כבישים, מיס, ביוב ובניני ציבור בפרופורציה לצרכי המקום וכן סיום 25% מיסודות הבניה למגורים, תוך שנתיים מאישור התכנית.

8. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. קו נקודה כחול - גבול תכניות מאושרות.
- ג. קו נקודותיים כחול - גבול תכניות מאושרות.
- ד. מספר בתוך עיגול - מספרי חלקות רשומות.
- ה. מספר בתוך משושה - מספרי חלקות רשומות.
- ו. רבוע עם תת-חלוקות - מספר מגרש מוצע בחלק עליון מספר קומות בריבוע תחתון שמאלי מספר יח"ד בריבוע תחתון ימני
- ז. שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- ח. שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- ט. שטח צבוע צהוב תחום כתום - אזור מגורים מיוחד עבור דיור מוגן.
- י. שטח צבוע אפור - אתר מסחרי
- יא. שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה - שטח למבני צבור
- יב. שטח צבוע חום תחום חום כהה מקווקו - שטח למוסדות ציבור.
- יג. שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח
- יד. שטח צבוע ירוק מקווקו אדום - דרך להולכי רגל
- טו. שטח צבוע ירוק מקווקו בצבע התשריט - שטח לתכנון בעתיד
- טז. שטח צבוע צהוב מנוקד בצבע התשריט - חניה פרטית
- יז. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- יח. שטח צבוע חום - דרך קיימת או מאושרת
- יט. קוים מקווקוים באדום - דרך מבוטלת
- כ. מספר שחור ברבע עליון של עגול - מספר הדרך
- כא. מספר שחור ברבעים צדדיים של עגול - מרווחים קדמיים מינימליים
- כב. מספר שחור ברבע תחתון של עגול - רוחב הדרך
- כג. קו בצבע התשריט - גבול מגרש מוצע
- כד. קו משונן בכווננים הפוכים - גבול גוש
- כה. ריבוע עם חלוקה פנימית בצבע התשריט - איתור בנין משוער
- כו. שני קוים נקודה בצבע אדום - קו מתח גבוה

9. שימוש בקרקע

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

10. רשימת תכליות

- א. אזור מגורים ג' - מיועד לאזור מגורים - להלן סעיף 14א'.
- ב. אזור מגורים ג' מיוחד - דיור מוגן לקשיש - מיועד למגורי קשישים בבנין דיור מוגן.
תותר בנית חניון תת קרקעי, מטבח, חדר אוכל, חדרי חוגים, מועדון, משרדי הבית ומחסנים.
- ג. שטח למוסדות
מיועד למבנים המשמשים שימוש ציבורי או לחינוך, ומיועדים לשימוש הקהילה הדתית חרדית תושבי השכונה ומחוץ לשכונה המאפשרים תנאי פנימיה, כגון: תלמוד תורה, ישיבות וכו'.
- ד. שטח למבני צבור
מיועד למבני צבור כגון מבני חינוך, תרבות, בריאות וכד'.
- ה. אתר מסחרי
מיועד למסחר ושרותים קמעונאיים לצרכי שכונת המגורים, ומשרדים.

- ו. שטח ציבורי פתוח
מיועד לשטח צבורי פתוח לגינון גנים ציבוריים, מתקני ספורט.
תותר בשטח זה חניה תת קרקעית.
- ז. שטח למעבר הולכי דרך
מיועד לשבילים להולכי רגל ולגינון.
- ח. דרכים
מיועד לדרכים וחניות בהתאם לאישור משרד התחבורה.

11. הגבלות בניה

- א. אזור מגורים ג'
 1. שטחי הבניה המותרים לבניה בכל מגרש ומגרש, כמפורט בטבלה המצורפת בסעיף 13.
 2. גובה הבנינים
 - א. גובה הבנינים יהיה עד 8 קומות. לפי פירוט בטבלה סעיף מספר 13, ד.
 - ב. בבתי הנמצאים מתחת לכביש הגישה אל הבתים, תותר בניה של עד 8 קומות עם אפשרות להוסיף קומת עמודים או מסד.
 - ג. במגרש 107 תותר הקמת בנין בן 8 קומות + קומת עמודים.
 3. קו בנין
 - א. קו בנין קידמי מינימלי כלפי הרחוב יהיה כמסומן בתשריט.
 - ב. קו בנין צידי יהיה 3 מטר.
 - ג. קו בנין צידי מינימלי בגבול עם שטח ציבורי או שביל ציבורי יהיה 0 מטר.
 - ד. קו בנין אחורי מינימלי יהיה 4 מטר.
 - ב. גגות המבנים
 - א. גגות המבנים יהיו גגות רעפים מרעפי חרס קלויים.
 - ג. שטח למבני צבור
 1. גובה הבנינים יהיה עפ"י המפורט בטבלה 13 ד.
 2. קו בנין קדמי מינימלי כלפי הרחוב יהיה כמסומן בתשריט.
- קו בנין צידי בגבול בין 2 חלקות למבנה ציבורי יהיה 3 מ'
או 0. (בבניה בקו בניה 0 לא יותרו פתחים).
- קו בנין צידי מינימלי בגבול עם שביל ציבורי יהיה 0.
- קו בנין אחורי מינימלי יהיה 4 מ'.
- קו בנין צידי עם חלקות מגורים יהיה 3 מ'. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי 0 בין חלקות המגורים של אזור ג'
מיוחד ומבני ציבור הצמודים אליה כפוף להגשת תכנית בינוי כוללת על מגרשים ח, ש, ט באישור הועדה המקומית.
 3. להלן רשימת מגרשים המיועדים למבני הצבור: ג, ח, ט, ו, נ, ק, ל.
 - ד. שטח למסחר
 1. אחוזי בניה - אחוז הבניה המירבי יהיה 80% משטח המגרש כמופיע בטבלה.
 2. גובה הבנינים יהיה עד 2 קומות מסחריות ועוד קומת משרדים.
 3. גובה המבנים לא יעלה על 18 מ'.
 - ה. שטח למוסדות ציבור:
 1. שטח הבניה יקבע בהתאם לתכניות בינוי שיוגשו ויאושרו בוועדה המקומית.
 2. גובה הבנינים המירבי יהיה 3 קומות.
 3. קו בנין הקידמי המינימלי כלפי הרחוב יהיה כמסומן בתשריט.
קו בנין צידי לחלקה למוסד ציבורי יהיה 0 או 3 מ'. (בבניה בקו בניה 0 לא יותרו פתחים).
קו בנין צידי לשביל ציבורי או שצ"פ יהיה 0.
קו בנין צידי לחלקה למגורים יהיה 3 מ'.
קו בנין אחורי יהיה 4 מ'.
- ו. להלן רשימת מגרשים המיועדים למוסדות ציבור: א', ב', ד', ס'.
שטחי ציבור: פיתוח השטחים הציבוריים יהיה ע"ח היזם.

הוראות בניה למגורים:

הנחיות כלליות -

- א. ניתן לבנות את הדירות בשלבים, אך על סמך הגשת תכנית סופית בלבד. כל הרחבות הדיור העתידיות תעשנה בכוון המרוח האחורי.
- ב. בכל המגורים פתרון החניה בכבישי חניה פרט לדיור המוגן, שיקבל פתרון חניה במסגרת המגרש.
- ג. חובה להחקיין מעליות בכל הבניינים אשר גובהם מעל 4 קומות מגורים (4 קומות כולל).
- ד. גמלוניס פינתיים יקבלו טיפול של חזית ראשית.
- ה. טיפוסי בתים:

1. בניינים טוריים במגרשים 103, 104 המגדירים את כיכר השכונה לאורך הרחוב הראשי ומסביב לשטח הציבורי הפתוח על יבנו בניינים טוריים. ניתן להשתמש במרווח בין 2 הגושים להרחבת דירות.

2. בניינים מדורגים במגרשים 103, 104:

בניינים בגובה עד 5 קומות הכוללים 4 קומות מגורים וקומת מסד (תלוי בשיפוע השטח). לאורך כביש מס' 2 קומת המסד שבמפלס המדרכה תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו המדרכה.

3. בנין גשר במגרשים 101, 102, 105, 106, 108:

בניינים בני 6 קומות שהכניסה הקובעת אליהם היא דרך גשר שממנו עולים או יורדים 3 קומות.

4. בניינים גבוהים במגרש 107:

בניינים בגובה כולל עד 9 קומות (כולל 8 קומות למגורים + קומת עמודים או מסד).

5. אזור מגורים ג' מיוחד (דיור מוגן) מהמתחם המרכזי:

יהווה חלק אינטגרלי מקומפלקס, שלושת המבנים של הכיכר (2 בתי כנסת ודיור מוגן) ויבנה לאחר הגשה ואישור של כל קומפלקס בק.מ. 1:200. למבנה חניה תת-קרקעית. ניתן לתכנן גישה לצורך הספקה ופינוי אשפה דרך השטח הפרטי הפתוח כהמשך כביש השרות של החניות. דרך זו תהווה גם גישת חרום לרכב מכבי אש, או מגן דוד אדום.

הוראות בניה למבני ציבור/מוסדות

מבני הציבור ימוקמו עפ"י תכנית בינוי מאושרת.

א. תוספת לגן ילדים קיים

במגרש ו-2 תינתן אפשרות לבנית גן ילדים נוסף על גבי הגג של גן הילדים הקיים, בניצול הפרש הטופוגרפיה. תינתן אפשרות להכנס לגן דרך מגרש ע-7 (שטח ציבורי פתוח) עיצוב וציפוי המבנה בהתאם למבנה הקיים. שטח הבניה סה"כ יהיה עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.

ב. מעון ילדים

מבנה בעל 2 קומות מירבי ציפוי קשיח. תכניות פיתוח החצר יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות היתר הבניה.

ג. מבני מוסדות במגרשים ד, ס, א, ב, ח, ש

מבנן הישיבות הקטנות במגרשים ד' ו-ס', מבנן תלמודי תורה במגרשים א'+ב' ומבנן של בתי הכנסת ודיור מוגן במגרשים ס', ח' ו-ש' מהווים כל אחד בפני עצמו מתחם ארכיטקטוני שלם כתנאי להיתר יש להגיש בכל מתחם בו מבנים צמודים (א+ב, ד+ס, ח+ט+ש) תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:200 לאישור הועדה המקומית.

ניתן לבנות בשלבים עפ"י הנחיות התכנית הנ"ל. גובה מבנים עד 12 מ' בתוך, תותר הגבהה נוספת במרכז המבנה בהתאם לדרישות עיצוב המבנה. ציפוי קשיח באישור מהנדס העיר.

טבלת שטחי הבניה למגורים

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי מ"ר		מס' קומות מירבי במגרש	קו בנין הערות		
			שטח עקרי	שטחי שרות		ק	צ	א
101	1502	24	2400	760	6	4	4	4
102	2254	24	2400	760	6	4	4	4
103	3585	40	4000	1600	4	4	4	4
104	2891	40	4000	1600	4	4	4	4
105	2482	48	4800	1520	6	4	4	4
106	745	12	1200	380	6	4	4	4
107	1990	32	3200	880	8	4	4	4
108	1341	24	2400	760	6	4	4	4
ש	3770	80	4800	2400	12	15	0	0
סה"כ		324	29200	10660				

טבלת שטחי בניה למבני ציבור ולמוסדות ציבור

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש מ"ר	מס' קומות	% בניה מירבי			קו בנין
				שטח עקרי	שטחי שרות	סה"כ	
א	תלמוד תורה	4394	3	80	40	120	ל
ב	תלמוד תורה	4702	3	80	40	120	פ
ג	בית ספר לבנות	5234	3	80	40	120	י
ד	ישיבה קטנה	1070	3	120	60	180	י
ס	ישיבה קטנה	1562	3	120	60	180	י
ח	בית כנסת	888	4	250	50	300	ת
ט	בית כנסת	1445	4	250	50	300	ת
ק	גן ילדים קיים	1273	2	25	10	35	י
נ	מעון קיים	2125	2	25	10	35	י
ו	מבנה ציבורי	1725	2	80	40	120	ט
ז	בית ספר קיים	3719	3	80	40	120	ט

טבלת שטחי הבניה למסחר

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש מ"ר	מס' קומות	% בניה מירבי			קו בניה
				שטח עקרי	שטחי שרות	סה"כ	
ת	מסחר	1472	2	80	40	120	3
צ	מסחר	1252	2	80	40	120	3

14. א. בשטח הבניה לא יכללו:
1. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.20 מ' מפני רצוף במרפסת.
 2. כרכובים ארכיטקטוניים, אלמנטי הצללה, אדניות עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 3. פרגולות כמפורט בסעיף 20/ח.
 4. שטח של עד 3.0 מ"ר כמבוא חיצוני לפני דלת כניסה ראשית לבית (PORCH).
 5. מרפסות זיזיות בשטח עד 10% משטח הדירה כהמשך לחלון "צרפתי".

- ב. במבנה אשר לא נוצל מלא השטח המותר לבניה
1. לא תותר תוספת בניה אלא בתנאי שזו תתבצע בהתאם לתכנית מנחה להשלמת השטח המותר - אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה, כפתרון הרחבה אחיד.
 2. לא תותר בנית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא, גם לא במסגרת שטחי הבנין המותרים.
 3. לא תותר בנית מבני עזר בחצרות המגרשים האלה, אם מבנה העזר יהווה יחידה אחת עם הבנין ויחושב בשטח הבניה מאושר.

15. הפקעה, חלוקה ורישום
- א. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית צפת.
 - ב. החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זו, ולא נרשמו, תבוטלנה. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

16 עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית ותואם עם רשות העתיקות.

17. עבודות פיתוח

א. בשטח ציבורי פתוח: ניתן יהיה לפתח גינה ציבורית, מתקני משחק ומתקני ספורט. לא יבנה מבנה טרפו, או תא דואר שכונתי, או מקלט ציבורי, או אנטנה מרכזית.

ב. תכניות בינוי ופיתוח: תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח מפורטות לכל מגרש לאישור הועדה המקומית. התכניות יהיו בקנה מידה 1:250 לפחות ותכיל תאור מלא ומפורט של העמדת הבנינים מפלסי כניסה, דרכי גישה, חניות, גגות, קולטי שמש, סדורי ומתקני תברואה, קירות תומכים, רחבות ונטיעות עקרוניות כולל ציון חומרי הגמר המתוכננים. אופן סילוק מי נגר עילי ומרזבים אל מתחם למגרש מיקום פילרים לחשמל ותקשורת וכן סימון שצ"פ הצמוד לבנין.

ג. חניה ודרכים:

1. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, זאת ע"י שילוב של נטיעות עצים ושיחים באי גינון.
לא יותר לבצע יותר מ-7 מקומות חניה ברצף אחד ללא אי גינון מפריד. באי הגינון ינטע לפחות עץ אחד בגובה מינימלי של 1.5 מ' ובקוטר 3 ס"מ.

2. בתחום המדרכות ינטעו עצים בקוטר 3 ס"מ ובגובה מינימלי של 1.5 מ' מפני הקרקע, כולל סמוכה וחיבור העצים למערכת השקיה.

ד. עבודות פיתוח בתחום התכנית: תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובתנאים שתקבע.

ה. הוראות פיתוח:

1. מסלעות

המסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות מעל גובה של 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.5 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו פסי נטיעה ושתילה, כך שיובטח כסוי מלא בצמחיה. פרוט המסלעה יהיה חלק מהבקשה להיתר.

2. קירות תומכים

הקירות יבוצעו בהתאם למפרט הבינמשרדי ויהיו בנויים או מאבן לקט או מבטון חשוף לקירות טרארמה, או קירות טרומיים אחרים. כמות האבן בקירות אבן לקט ל-1.0 מ"ר כ-10 אבנים. גוון האבן יהיה אפור והמשקים יהיו בעומק של 5 ס"מ נקיים מבטון וברוחב בין 1 ס"מ ל-3 ס"מ בחזית קיר תומך שגובה עולה על 3 מ', יבנה משטח נטיעה מוגבה. בגובה של לפחות 1.20 מ' שימולא בלפחות 1 מ' גובה של אדמה גננות. רוחב הערוגה יהיה לא קטן מ-2 מ'.

בשטח זה ינטעו עצים שיחים ומטפסים. נטיעות אלה תחוברנה לרשת השקיה של הבנינים הסמוכים.

3. עצים וצמחיה

בשטח המגרש שאינו בנוי ונטעו לפחות 4 עצים מתוכם לפחות על אחד במרווח הקדמי. העצים יהיו מסוג עצי חורש א"י.

ו. כיכר שכונתית: הכיכר השכונתית הנמצאת בחלקה ע-1, פט תתוכנן ככיכר שימושית עם ספסלי ישיבה ומתקני צל.

הכיכר תרוצף בלפחות 40% משטחה.
בכיכר ינטעו לפחות 10 עצים בוגרים.
תאטר הקמת מבנים כלשהם בכיכר.

ז. מעבר מדרגות: מעבר המדרגות שבין הכיכר שבחלקה ע-1 ובן

כביש חניה מס' 2 יפותר כציר מדרגות מאבן מסותת ברוחב של 2.0 מ' לפחות עם שדרת ברושים לכל אורכה במרווחים של 2.5 מ'.

18. סלילת דרכים ושטחי חניה

א. הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית יסללו ע"י יזמי התכנית ברוחבם המלא לרבות מדרכות, ניקוז ותאורה במקביל לשלבי בצוע התכנית.

19. חניות

- א. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- ב. כל החניות יהיו במקומות המיועדים לכך עפ"י נספח חניה.
- ג. בתכנון המפורט יותאמו כל הדרכים והחניות לטאטוא מכני לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. מתחת למגרשים ח, ט, ש, פט ניתן יהיה לבנות חניה משותפת למגרשים אלה.

20. הוראות לעיצוב מבנים

א. בינוי

- תכנית הבינוי הרעיונית המצורפת לתכנית זו תהווה תכנית מנחה לועדה המקומית לאישור הבינוי בחלקות השונות.
- ב. חומר קירות חיצוניים
 - 1. חומרי הבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות תקן ישראלי לבידוד תרמי בצפת. שכבת הגמר תהיה אחת משלש אלטרנטיבות:
 - א. טיח חלק בציפוי עמיד.
 - ב. בטון חלק בגמר התזה עמידה.
 - ג. אבן נסורה.
 - 2. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.
 - 3. יאסר שימוש בטיט מותז גס או זרוק.
 - 4. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צבע, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.

ג. צנרת

לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות לחימום.

ד. מסתורי כביסה

מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים, שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.

ה. מזגנים

לא תותר הרכבת מזגנים בקיר החיצוני, אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויאושר במסגרת היתר הבניה.

ו. שלטים

לא תותר התקנת שלטים כלשהם במבני מגורים. שלטים במבני מסחר יהיו על פי תכנית ותנאים שיקבעו ע"י העיריה.

ז. גגות המבנים

חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג, אשר תכלול את חומר הגמר ואת אופן התקנת כל האלמנטים, כמו: דודי שמש ואנטנות. התקנת דודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה הגיאומטרית של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה שיאושרו במסגרת היתר הבניה.

ח. פרגולות

א. תותר הקמת פרגולות במרווחי הבניה, עשויות עץ, ברזל או אלומיניום, או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחיית נוי - הכל מפורט כחלק מעצוב ארכיטקטוני של הבית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. יותר קרוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נדיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור של מהנדס הועדה המקומית.

ג. לא תותר קרוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסט בטון). פעולה מסוג זה תהווה סטייה ניכרת.

חקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או פתרון מיגוני אחר, בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת גמר בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים 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'

הערה:

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

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.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

24. קוי טלפון ותקשורת
לא יותרו קוי טלפון ותקשורת עיליים בתחום תכנית זו, כולל חבור לבנינים.

25. פינוי אשפה
פינוי אשפה יעשה בתיאום עם הרשות המקומית, היזם יספק את כלי האצירה לאשפה לפי הערות הרשות.

26. אספקת חשמל
א. אספקת חשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

ג. תחנות טרנספורמציה
1. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטחים צבוריים פתוחים כאשר המקום יתואם ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

2. גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע על ידי חברת חשמל.

27. אנטנות
תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה למספר בתים או אנטנה מרכזית, תהיה הצנרת התת-קרקעית.

28. מים
מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של עיריית צפת.

29. ביוב
כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטרים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית צפת.
היזם ישא בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח התכנית וחבורים למערכת הביוב של עיריית צפת.

30. ניקוז
היתר הבניה מותנה בפתרון ניקוז המגרש שלא לכוון המגרשים השכנים ובאזור משרד מהנדס העיר צפת.

טבלת שימושי קרקע

אזור	סימון בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים ג'	כתום	16.79	16.65
מגורים ג' מיוחד	כתום מותחם באדום	3.77	3.74
שטח מסחרי	אפור	2.72	2.7
מבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	16.41	16.27
מוסדות ציבור	חום מקווקו בחום כהה	12.63	12.52
ש.צ.פ.	ירוק	26.42	26.2
מעבר הולכי רגל	ירוק מקווקו באדום	1.7	1.68
דרכים	אדום / חום	20.41	20.24

התקנות סדרונות לחכמית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

הסגן הממונה

התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום
התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום
התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום

התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום
התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום
התקנות סדרונות חלבו את בה כדי להקנות כל זכות ליהום

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

שדה מבט התקנות

2.3.5.93

עלי הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת הנדסה

5/93

וזם התכנית:

תכנים:

תוקף הפניש
 תוקף הליכי הבטוח ובניה (החלטה שעה) המשיך מיום
 26-9-82
 גישור הבטוח מ.ס. 152/א
 הודעה לניהל למסמכים (מ.ס. 152/א)
 החליטה ביום 26-9-82 ליתער את הבטוח
 מיום

הודעה על גישור הבטוח מ.ס.
 מרסמה בילקוט הפרסומים מ.ס.
 מיום