

פרק א' - כללי:

1. **המקום:**
 * מרחב תכנון מקומי צפת
 * תחום שיפוט מוניציפלי עיריית צפת
- מחוז - צפון
 נפה - צפת
 ישוב - צפת

2. **גושים וחלקות:**

גוש	13070	13071
חלקות	2, 7, 8	5 - 18, 23 - 31, 36, 40, 44
ח"ח	1	19, 32, 38, 39, 41

לפי 466	
13071	13070
70 - 86	114 - 120, 7 - 38

3. **שם וחלות התכנית:**
 תכנית זו תקרא "תכנית מסי ג - 9817 שינוי לתכנית מסי ג - 466, ול - גי - 2225 ול - גי - 552 מתאר צפת ותחול על השטח התחום בקו כחול רצוף ע"ג התשריט המצורף אשר יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. **גבולות התכנית:**
 התוכנית גובלת מצפון עם כתף רימון ממערב עם שכונת עופר ממזרח עם מלון רימונים ומדרום עם שכונת הכשרת הישוב.
5. **בעלי הקרקע:**
 משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ, ופרטיים.
 טל: 09-8613626 פקס: 09-820854
6. **היוזם:**
 משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ
 טל: 09-9613626 פקס: 09-9820854
7. **המתכנן:**
 מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ.
 טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040

8. שטח התכנית:

64.60 דונם מדידה גרפית.

9. מסמכי התכנית:

1. תכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (התקנון)
2. גיליון שרטוט הכולל מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1/1250
3. נספח בינוי לא מחייב בק.מ. 1/1250 מנחה בלבד.
4. נספח תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה.
5. נספח גושים חלקות בקיים 1:1000

10. היחס לתכנית אחרת:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג' 466 ג' - 2225 ול- ג' 552 מוטאר צפת בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לכל תוכנית אחרת, הוראות תוכנית זו עדיפות.

11. מסרת התוכנית:

- א. שיתוי והסדרת שטחי מגורים ומוסדות ציבור באופן המתאים לטופוגרפיה הקיימת בשטח ותוך התייחסות למרקם העירוני הקיים.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בהסכמת בעלי הקרקע.

12. רשימת התכליות ושימושים לאזורים השונים.

אזור מגורים

א. אזור מגורים א' כתום.

1. שמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטיים בתחום המגרש.
3. תותר בניה עד 3 קומות.
4. תותר בניה 2 יחידות דיור מקסימום למגרש (ללא קשר לגודל המגרש)
5. יותר שימוש קומת מרתף כאשר לפחות 50% הינם מתחת לפני הקרקע במסגרת % שטחי שרות.
6. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה פרק 15 להלן.

ב. אזור מגורים ב' תכלת:

1. שמש למגורים
2. תותר בניה עד 4 קומות מעל קומת עמדים
3. לגבי הוראה נוספת ראה פרק ה'

ג. אזור מגורים ג' - צהוב:

1. שמש לבניית מגורים
2. יותר שימוש נוסף בקומת הקרקע לצורך גני ילדים ומשרדים לפרטיים.
3. תותר בניה עד 8 קומות + פנטהאוז.
4. לגבי הוראה נוספת ראה טבלה פרק 15.
5. חניה לפרטים בשטח החניה המתואר בתשריט.

ד. אזור מגורים משולב במסחר - תכלת מקוזקו אפור

1. שמש למגורים בקומות עליונות
2. יותר שימוש בקומת קרקע למסחר שכונתי עד לשטח של 1800 מ"ר במתחם כולו.
3. תותר בניה של עד 7 קומות מעל קומה מפולשת (מעל הקומה המסחרית)
4. לגבי כל הוראה נוספת ראה פרק 15.
5. תתאפשר חניה מעל הקומה המסחרית. (בקומה המפולשת).

ה. אזור מלונאות עם מוסדות משולב במסחר - צהוב מקוזקו קוים אפורים.

1. באזור זה תותר בניה לצרכי מסחר ועסקים ב- 2 קומות עד 5 מ' גובה לקומה מעל מרתף כאשר החזית הראשית פתה למערב לכביש מס' 1.
2. מעל המסחר תותר חניה בקומה מפולשת אחת או שתיים ומעליה תותר בנית בניין לדיוור מוגן או בית מלון ב - 7 קומות.
3. תשמר זכויות מעבר לדיוור המוגן ולבית המלון דרך קומת קרקע המסחרית.
4. יותר שימוש לאיחסון, מקלטים, חניות, ושרותים מתחת לפני הקרקע למלוא תכסית הקרקע.
5. חניה לציבור וחניה לפרטים בתחום המגרש - הכניסה לחניה תהא רק מרח' קרן היסוד.
6. יותר שימוש לחנויות, בתי קפה ומסעדות, משרדים, בתי מרקחת ומרפאות בתי מסחר סיטונאי וקמעונאי בקומות המסחר.
7. שטחי הפתקציות השונות:
 - א. השטח למלון או דיוור מוגן עד לשטח של 9000 מ"ר (לשימוש עיקרי).
 - ב. שטח למסחר עד ל - 1500 מ"ר לקומה (לשימוש עיקרי).
 - ג. שטח לחניה עד ל - 2 קומות מפולשות.
 - ד. שטח לאיחסון וחניה בקומת מרתף.
8. בניית הקומפלקס תהיה מודרגת ומתאימה לאופי הצפתי.
9. להוראות נוספות ראה פרק 15 להלן.

ו. אזור למוסדות ציבור - חום - מותחם חום כהה

1. בשטח תותר בניה למוסדות:
 - א. מוסדות השכלה וחינוך.
 - ב. מוסדות דת.
 - ג. מוסדות בריאות.
2. **שביל להולכי רגל:**
יותר למעבר הולכי רגל והנחת תשתיות.
לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא.

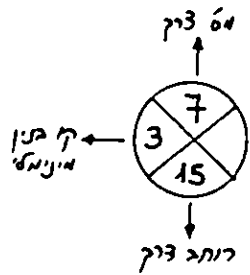
13. טבלת יעודי שטחים - מצב קיים

אזור מגורים א'	כתום	24.71	36.8%
אזור מגורים ב'	תכלת	17.66	27.3%
אזור לבנייני ציבור	חום מותחם חום	0.46	0.7%
שביל להולכי רגל	ירוק מקוקו אדום	3.52	5.5%
דרך קיימת	חום	15.6	24.1%
ש.צ.פ	ירוק	2.65	4.1%
סה"כ		64.60	100%

14. טבלת יעודי שטחים - מצב מוצע

הסימן בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח	
אזור מגורים א'	כתום	8.39	12.98
אזור מגורים ב'	תכלת	1.00	1.55
אזור מגורים ג'	צהוב	16.02	24.80
אזור מגורים משולב במסחר	תכלת מקוקו אפור	4.00	6.20
סה"כ מגורים		29.41	45.53
אזור מלוטאות עם מוסדות משולב במסחר	צהוב עם מקוקו אפור	4.50	7.00
אזור לבנייני ציבור	חום מותחם חום	1.94	3.00
ש.צ.פ	ירוק	4.84	7.49
דרך קיימת מאושרת	חום בהיר	13.04	20.19
דרך משולבת	אדום מקוקו ירוק	1.40	2.10
שביל להולכי רגל		0.17	0.28
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של הדרך	אדום	9.30	14.40
סה"כ לציבור		35.19	54.45
סה"כ		64.60	54.0

סימנים נוספים בתשריט:



- גבול תוכנית
- גבול תוכנית מאושרת
- גבול גוש
- זכויות דרך
- גבול מגרש מאושר
- גבול מגרש מאושר מבוטל
- גבול חלקה מאושרת
- מספר חלקה מאושר
- מספר מגרש לביטול
- מספר מגרש מוצע
- מגרש ע"פ תב"ע 466
- דרך מבוטלת
- קו כחול רציף.
- קו כחול עבר מקווקו
- קו סגול עם משולשים
- רוזטה עם מספרים
- קו שחור רציף
- קו צהוב רציף
- קו ירוק רציף
- מספר בצבע ירוק (1)
- משולש שחור ובתוכו מספר שחור
- עיגול שחור ובתוכו מספר
- ריבוע כחול ובתוכו מספר
- קווים אלכסוניים דקים באדום

לגבי מגרשים 13 (מסחרי משולב) קומת עמודים מפולשת מעל קומה מסחרית עשויה לשמש גם כקומת מחסנים ושטחי שירות למגורים או משרדים.

• באזור משולב מלונות מוסדות ומסחר מגרש 15 יותר שימוש של תכלית אחת או כולך יחד בתנאי שלא תחרוג משה"כ % הבניה. ניתן יהיה לחלק בעתיד את המגרשים לחלקות משנה לצורך רישום בית משותף. הכניסה לחניה במגרש תהא מרח' קרן היסוד.

15. הנחיות לתשתית:

א. פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצתע יישור, מילוי וניקוז הקרקע סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות, תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. ניקוז:

תוכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז.

ג. ביוב:

1. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
2. לא ינתנו התרי בניה עד לאחר השלמת עבודות להרחבת מכון הטיהור.

ד. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. בניה בקרבה קווי חשמל:

א. הבנייה קרבה קווי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.

ב. לא ייתן אישור בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מחת להם אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי - משוך מהתיל לבין חלק הבניין הכולט ביותר) כמפורט להלן:

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך
2. 5.0 מ' מקו מתח עד 22 ק"ו
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ג. תכנית החשמל יתאמו ויאשרו ע"י ח.ח. ומתנדס התעדה במשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך ומתח גבוה כאחד. שניהם ימוקמו בתדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. לא ייתן לבנין או חלק ממנו אלא באישור ח.ח. ומתנדס העיר, תוך שמירה על מרחקי הבטיחות.

ד. תחנות טרנספורמציה פנימיות (שטאים) תוקמנה באזורי מגורים, מסחר, מלונאות, מבני ציבור וכי בתוך הבניינים או במרחוחים קדמיים, צדיים ואיחורים או בשטחים פתוחים ציבוריים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר, אפשרות להגחת של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ניתן להקים תחנת טרנספורמציה בתחומי דרך ובלבד שלא יפגע השימוש בדרך לפי טענה.

הוראות אלו יחולו אך ורק על קווי החשמל במתח גבוה ומתח נמוך שיבנו בעתיד ולא יחולו על קווי חשמל קיימים (לרבות העתקה, תיקונים ותוספות לקויים קיימים).

16. טבלת שטחים חקלאיים בגינה:

שם האזור	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קניי בניין			שטח עסקי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי			תכנית	מס' יחיד לזיום	סה"כ יחידים במחצית	גובה מס' קומות	
			קדמי	צדדי	אחורי		סה"כ כוללי	סה"כ לקומרה	מס' קומות				גובה מס' קומות	
מגורים אי	7,16 24 - 30 51 - 59	350	3	3	3	90	15	40	105%	40%	6	34	3	10
			5	3	3	160	90	50	250%	50%	16	16	4+ע	16
מגורים ג	1,5,9	1200	3	0	3	210	60	37	270%	60%	19	304	9	30
			5	3	3	140	80	45	220%		15	60	קומות + מסחר	27
מגורים משולב במסחר	1000	1000	3	3	3	35	10	45	45%	60%	7		7 קומות + מסחר	
			3	3	3	**	110	80	160%	80%	200		2 קומות + מסחר	37
מוסדות ומסחר	4500	4500	3	3	3	200	35	50	315%	50%	100		7 קומות + מסחר	
			3	3	3	***	80	50	180%	50%	3		3 מעל קרקע עליון	12

* מתייחס למגורים
 ** מתייחס למסחר
 *** מתייחס למלונאות

8,39
1

17. הפקעה ורישום לצורכי ציבור:

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 (190) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית צפת.

18. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתוכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ג. על יוזם התוכנית להכין תוכנית חלוקה ולרושמה בלשכת רשם המקרקעין.

19. חניה: החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ובהתאם לנספח התחבורה.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה חוק.

21. עיצוב ארכיטקטוני:

א. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

ב. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לנייל אלא על פי תכנית ארכיטקטונית לעיצוב מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

ג. דודי שמש

יותקנו על הגגות ויוגשו במסגרת בקשה להיתר הבניה תוך התחשבות בעיצוב הארכיטקטוני.

ד. ארובת תסיקה מרכזית

אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

ה. חומרי בניה וגמר

1. בבקשת היתר הבניה ישולמו וייפורטו חומרי הגמר (ציפוי אבן יהווה לפחות 60% ממעטפת המבנה).
2. הבניינים ישולבו בגגות רעפים כל זאת ע"פ הרעיון המרכזי של הבינוי.

חתימות:

מילוסלבסקי אוריאלים בע"מ

חתימת המתכנן

~~משה כהן
חברה לבנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 4-65894
טל. 626-2651~~
חתימת היחוס 09

חתימת המבצע

~~משה כהן
חברה לבנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 4-65894
טל. 626-2651~~
חתימת המבצע 09-6

תאריך

(צפת מערב)

שא