

צפ
25/2/01

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי צפת
תחום שיפוט מוניציפלי - עירית צפת

תכנית מס' ג/ 10392
הרחבת מאור חיים - צפת

המהווה שינוי לתכנית ג/ במ' / 132
ולתכנית מתאר צפת ג/ 552

עדכון : 8.5.99
עדכון : 26.10.99 להפקדה
עדכון : 27.1.2000 להפקדה
עדכון : 12.9.300 למתן תוקף
עדכון : 27.9.00 למתן תוקף

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 10392/ג
דה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.7.01 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. 10392/ג
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4985
9.5.01 מיום

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521, ת.ד. 580, נצרת עילית

היוזם והמגיש:
משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל טל: 06-6574510, פקס: 06-6577031, רחוב המלאכה 3, נצרת עילית

המתכנן:
גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים, טל. 04-8510878, פקס: 04-8510918, הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה 31094

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מס': ג/ 10392 - הרחבת מאור חיים - צפת, שינוי לתכנית מס': ג/ במ/ 132 ולתכנית מתאר צפת ג/ 552

1. **מחוז:** צפון
2. **נפה:** צפת
3. **מקום:** צפת, קריית מאור חיים
4. **שם וחלות:**
 - 4.1 תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/ 10392, הרחבת מאור חיים- צפת (להלן "תכנית זו")
 - 4.2 תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
5. **שטח התכנית:** 102.74 דונם
6. **קנה מידה:** 1:1250
7. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הגליל, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521, ת.ד. 580, נצרת-עילית
8. **היוזם:** משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל, טל: 06-6574510, פקס: 06-6577031, רח' החרמון 1, נצרת עילית
9. **עורך התכנית:** גיורא גור אדריכלים, הגפן 1, ת.ד. 9436 חיפה טל: 04-8510878, פקס: 04-8510918
10. **יועץ תחבורה:** שמואל קרני, רחוב דישראלי 46א, חיפה טל: 04-8244192, פקס: 04-8251095
11. **יועץ מים, ביוב וניקוז:** ח.ג.מ. מהנדסים יועצים בע"מ, ת.ד. 232 טירת כרמל טל: 04-8338011, פקס: 04-8337515
12. **יועץ פיתוח:** מילר בלום, רח' התשבי 14 חיפה טלפון: 04-8339070, פקס: 04-8339980
13. **מסמכי התכנית:**
 - 13.1 תקנון המכיל 11 דפים.
 - 13.2 תשריט בקנה מידה 1:1250
 - 13.3 נספח מס' 1: תכנית בינוי ופיתוח הכולל 3 גיליונות + נספח מילולי בק.מ. 500:1 - נספח מנחה.
 - 13.4 נספח מס' 2: תכנית חניה ק.מ. 500:1 - נספח מאושר ע"י משרד התחבורה.
14. **תאור המקום:**
 - 14.1 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהמשך לקריית מאור חיים - צפת בין בית הקברות העתיק ממערב ושכונת הדר ממזרח.
15. **הקרקע הכלולה בתכנית זו:** הגושים והחלקות וחלקי החלקות הכלולים ברשימה כדלקמן:
 - 15.1 **גוש 13602:** חלקות בשלמות: 11, 13, 20, 21, 22
חלקי חלקות: 1-5, 7-10, 12, 14, 15-19, 23, 42-40, 38, 92
 - 15.2 **גוש 13084:** חלקי חלקות: 8, 7, 4
 - 15.3 **גוש 13605:** חלקי חלקה: 1
 - 15.4 **גוש 13603:** חלקי חלקה: 1, 47
 - 15.5 **גוש 13612:** חלקות בשלמות: 3-1, 7
חלקי חלקות: 6

16. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.
17. **מספר יח"ד:**
238 יח"ד ו- 80 יח"ד בדיוור מוגן, סה"כ 318 יח"ד.
18. **יחס לתכניות אחרות:**
- 18.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 132 -הרחבת צפת מערב.
 - 18.2 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר צפת ג/ 552 בשינוי שטח שנותר בין ג/ במ/ 132 ו- ג/ 8143 משטח חקלאי לכביש מוצע.
 - 18.3 התכנית תואמת תוכנית ג/ 8143 -כביש עוקף צפת.
 - 18.4 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
19. **מטרות התכנית:**
- 19.1 הרחבת כביש מס' 5 בתכנית זאת מ- 15 מ' ל- 17 מ'.
 - 19.2 חלוקה מחדש של מגרשי המגורים עקב שמירת קו מתח קיים בשטח ושמירת קו בנין מכביש ארצי מס' 877.
 - 19.3 לאפשר גמישות של השימושים המותרים בשטחים המיועדים למבני ציבור.
 - 19.4 לאפשר שימוש במגרש המיועד לדיוור מוגן למטרות מגורים רגילות בהתאם לצרכים שכונתיים, ללא שינוי במספר יח"ד או אחוזי בניה מותרים.
 - 19.5 העברת מגרש לביה"ס לבנות ממגרש 203 למגרש 205.
 - 19.6 ביטול מגרש מסחרי ויצירת מגרש משולב של מגורים ומסחר.
 - 19.7 ביטול מגרשים מס' ס' ו- ד' המיועדים למוסדות ציבור והפיכתם לשצ"פ תוך שמירת קו בנין מכביש ארצי מס' 877.
 - 19.8 הסדרה סטטוטורית של הכביש לבית הקברות בהתאם למבוצע בשטח ובהתאם לתכנון מהנדס הכבישים.
 - 19.9 הגדלת אחוזי בניה במגרש מסחרי מס. 301 ושינוי קווי בנין בהתאם לרשום בסעיף 30.
20. **באור סימני התשריט:**
- | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------|
| קו כחול עבה | גבול תכנית |
| קו כחול עבה מקוטע | גבול תוכנית מאושרת |
| שטח צבוע צהוב | אזור מגורים ג' |
| שטח צבוע צהוב תחום אדום | אזור מגורים ג' מיוחד |
| שטח צבוע אפור | שטח מסחרי |
| שטח צבוע צהוב מטויט באפור | אזור מגורים משולב במסחר |
| שטח צבוע חום תחום חום כהה | שטח למבני ציבור |
| שטח צבוע חום תחום חום כהה מקווקו בצבע שחור | שטח למוסדות ציבור |
| שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק מקווקו אדום | מעבר להולכי רגל |
| שטח צבוע בפסים ירוק / לבן | שטח חקלאי |
| שטח צבוע חום | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע ורוד | דרך חדשה ו/או הרחבת דרך |
| קווים אלכסוניים באדום | דרך לביטול |
| מסגרת מנוקדת | בנין קיים |
| קו משונן בכוונים הפוכים | גבול גוש שומה |
| קו ירוק רציף | גבול חלקה רשומה |
| ספרה בתוך עגול בצבע ירוק | מספר חלקה רשומה |
| קו מרוסק בירוק | גבול חלקה רשומה לביטול |
| מספר בתוך עגול ירוק מרוסק | מספר חלקה הרשומה לביטול |
| קו בצבע שחור | גבול מגרש מוצע |
| מספר בתוך אליפסה בצבע שחור | מספר מגרש מוצע |
| מספר בתוך ריבוע בצבע שחור | מספר מגרש מאושר |
| מספר בתוך ריבוע בצבע שחור | מספר מגרש מאושר לביטול |
| עם קו אלכסוני | קו מתח גבוה |
| קו ושתי נקודות בצבע אדום | קו בנין |
| קו אדום מקוטע | קו בנין מציר כביש ארצי מוצע |
| קו נקודה בצבע אדום מרוסק | ציר דרך ארצית |
| קו נקודה קו בצבע שחור | מספר הדרך |
| מספר שחור ברבע עליון של עגול | מרווחים קדמיים מינימליים |
| מספר שחור ברבעים צדדיים של עגול | רוחב הדרך |
| מספר שחור ברבע תחתון של עגול | מספר מגרש למגורים בחלק עליון |
| ריבוע עם תת- חלוקות | מספר קומות בריבוע תחתון שמאלי |
| ריבוע עם תת- חלוקות | מספר יח"ד בריבוע תחתון ימני |
| ריבוע עם תת- חלוקות | |

21. שימוש בקרקע :

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

22. רשימת תכליות :

- 22.1 אזור מגורים ג' ; מיועד לאזור מגורים כמפורט בהוראות הבינוי.
- 22.2 אזור מגורים ג' מיוחד :
- 22.2.1 מיועד לבניית דיור מוגן.
- 22.2.2 בסמכות ועדה מקומית לשנות את השימוש מדיור מוגן לבניית מבני מגורים רגיל, ללא שינוי במספר יחידות וללא שינוי באחוזי בנייה.
- 22.3 שטח למבני ציבור : ישמש להקמת מבני ציבור לחינוך, תרבות, דת, ומוסדות קהילתיים לשימוש הקהילה הדתית חרדית והמאפשרים תנאי פנימייה, כגון : תלמוד תורה, ישיבות וכו'.
- 22.4 שטח מסחרי : מיועד למסחר, משרדים ושרותים קמעונאים לצרכי שכונת המגורים, כגון : חנויות מזון, הלבשה, דברים לצורכי הבית, קופות-חולים, בית-דואר וכל נושא מסחרי אחר הדרוש לשירות השכונה.
- 22.5 שטח ציבורי פתוח :
- 22.5.1 מיועד לשטח ציבורי פתוח, לגנים ציבוריים, מתקני ספורט, שבילים להולכי רגל ולגינון.
- 22.5.2 דרך מגרש 402 תתאפשר גישה לרכב אל מגרש 112.
- 22.6 דרכים : מיועד לדרכים וחנויות באישור משרד התחבורה.
- 22.7 שטח מסחרי משולב במגורים : במגרש 303 ישולבו מגורים מעל קומת מסחר. המסחר יהיה כפי שמפורט בסעיף 22.4.
- 22.8 שטח למעבר הולכי רגל : מיועד לשבילים להולכי רגל ולגינון.

23. הוראות בניה באזור מגורים ג' :

- 23.1 שטחי הבניה המותרים לבניה בכל מגרש ומגרש, כמפורט בטבלת שטחי בניה למגורים.
- 23.2 גובה הבניינים :
- 23.2.1 גובה בניינים יהיה 3-9 קומות וקומת עמודים לפי פירוט בטבלת שטחי הבניה למגורים.
- 23.2.2 ניתן לבנות קומת מרתף.
- 23.3 קווי בנין :
- 23.3.1 קו בנין קדמי מינימלי יהיה כמסומן בתשריט.
- 23.3.2 קו בנין צידי בגבול בין 2 מגרשי מגורים יהיה 3 מטר.
- 23.3.3 קו בנין אחורי מינימלי בגבול מגרשי מגורים ובנייני ציבור יהיה 4 מטר.
- 23.3.4 קו בנין קדמי, צידי, ואחורי מינימלי בגבול עם שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי יהיה 0 מטר, למעט מגרש 302.
- 23.4 לאורך הרחוב הראשי מס' 1, במגרשים 103, 110, ו-101 תבנה בניה טורית מדורגת.
- 23.5 גגות המבנים : גגות המבנים יהיו גגות רעפים מרעפי חרס קלויים, פרט למגרשים 109 ו-112 שם יותרו מבנים עם גגות שטוחים.
- 23.6 הנחיות כלליות :
- 23.6.1 במגרשי המגורים פתרון החניה יהיה בכבישי חניה פרט לדיור המוגן שיקבל פתרון חניה במסגרת המגרש.
- 23.6.2 גמלונים פינתיים יקבלו טיפול של חזית ראשית.
- 23.6.3 מותר לבנות גזוזטראות הבולטות לתוך קו בנין קדמי ואחורי עד 2 מ' ולא יותר מ 40% מקו הבניין הקדמי או האחורי.
- 23.7 במבנה אשר לא נוצל מלא השטח המותר לבניה :
- 23.7.1 לא תותר תוספת בניה אלא בתנאי שתבוצע בהתאם לתכנית הרחבה אחידה להשלמת השטח המותר. תוכנית ההרחבה תוגש לאישור הועדה המקומית כפתרון הרחבה אחיד.
- 23.7.2 הרחבות דיור תעשנה רק בכיוון קו בנין אחורי.
- 23.7.3 לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא, גם לא במסגרת שטחי הבניין המותרים.
- 23.7.4 לא תותר בניית מבני עזר בחצרות המגרשים האלה אלא אם מבנה העזר יהווה יחידה אחת עם הבניין ויחושב בשטח הבניה המאושר.

24. הוראות לאזור מגורים ג' מיוחד (דיוור מוגן) במתחם המרכזי :

- 24.1 מגרש מס' 112 (ג' מיוחד) ומגרשים 209 ו-210 (מבני ציבור) מהווים מתחם ארכיטקטוני שלם. התנאי להוצאת היתר הבניה תהיה הגשת תוכנית בינוי מפורטת לכל המתחם בק.מ. 1:200 לאישור הועדה המקומית.
- 24.2 למבנה המגורים תהיה חניה תת-קרקעית. ניתן לתכנן גישה לצורך אספקת ציוד ופינוי אשפה דרך השטח הציבורי הפתוח מס' 402.
- 24.3 דרך זו תהווה גם גישת חירום לרכב מכבי אש או מגן דוד אדום.
- 24.4 מבנה החניה התת קרקעי יתרחק לפחות 2 מ' מגבולות המגרש הצדדי והאחורי.
- 24.5 גג החניה יגונן במלואו ויהיה בנגישות מיידית מהמגרשים הסמוכים.
- 24.6 קו בנין צדדי ואחורי לשביל להולכי רגל במגרש 112 יהיה 0.

25. הוראות בניה למבני ציבור :

- 25.1 מספר הקומות יהיה עפ"י המפורט בטבלת שטחי בניה למבני ציבור.
- 25.2 קווי בנין קדמי מינימלי כלפי הרחוב יהיה כמסומן בתשריט.
- 25.3 קו בנין צידי בגבול בין 2 מגרשים למבני ציבור יהיה 3 מ' או 0. (בבניה בקו בניה 0 לא יותרו פתחים).
- 25.4 קו בנין צידי מינימלי בגבול עם שביל ציבורי יהיה 0.
- 25.5 קו בנין אחורי מינימלי יהיה 4 מ'.
- 25.6 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 בכפוף להגשת תכנית בינוי כוללת על מגרשים 112, 209, 210 באישור הועדה המקומית.
- 25.7 **תוספת לגן ילדים קיים:**
- 25.7.1 במגרש 208 תינתן אפשרות לבניית קומה נוספת לגן ילדים על גבי הגג הקיים, תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה.
- 25.7.2 תינתן אפשרות להיכנס לגן דרך מגרש 401 (שטח ציבורי פתוח). עיצוב וציפוי המבנה יהיה בהתאם למבנה הקיים.
- 25.7.3 סה"כ שטח הבניה יהיה עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
- 25.8 **מקווה:** מגרש 210 יהיה מיועד לבניית מקווה.

26. הוראות בניה למסחר משולב במגורים :

- 26.1 במגרש 303 תותר בניה של 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מסחרית.
- 26.2 קומת העמודים תהיה בנסיגה של 2 מ' מקו הבניין ושטח זה ינוצל לארכדה.
- 26.3 קומת המגורים הראשונה תכסה את הארכדה ותגיע עד לקו בנין קדמי אפס של המגרש בגבול עם מגרש 404.

27. הוראות בניה לשטח למסחר :

- 27.1 **אחוזי בניה:** אחוזי הבניה המרביים יהיו כמופיע להלן בטבלת הוראות בניה.
- 27.2 **גובה בניינים:** במגרש 301, ניתן לבנות עד 2 קומות מסחריות ועוד קומת משרדים.

28. שטחים ציבוריים פתוחים :

- 28.1 פיתוח השטחים הציבוריים יהיה ע"ח היזם.
- 28.2 דרך שצ"פ מס. 401 תינתן כניסה לגן ילדים במגרש 208.
- 28.3 דרך שצ"פ מס. 402 תינתן מעבר לרכב כפי שמפורט בסעיף 24.2.
- 28.4 במגרש 409 "קבר העצני" תינתן אפשרות בנייה של בניין בשטח מירבי של 50 מ"ר לצורך שירותים ציבוריים וקיוסק. הבניין יהיה שקוע בשיפוע ההר, החזיתות שבולטות תהינה מצופות אבן, ויהיו חלק אינטגרלי מקירות פיתוח השטח. קווי בנין יהיו 0 לכביש 3 ושצ"פ 408 ו-10 מ' למגרשים 302 ו-105.

29. חישוב שטח הבניה :

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה, קובץ תקנות (5422 1992) ובעדכונים שיצאו לני"ל ובכפוף לאמור בתכנית זו.

30. טבלת הוראות בניה למסחר:

שם אזור	מס. מגרש	גודל מגרש מינימל במ"ר	קווי בנין			שטח בניה מרבי במ"ר				גובה בניה מקסימלי			
			צדדי (2)	אחורי (2)	קדמי (1)	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	עיקריים שמושים	שטחי שרות	תכסית %	סה"כ שטח בניה	מס' קומות	במ'
מסחרי	301	1200	0	0	5	2150	---	1670	480	80	2150	3	12.5
	302	350	4 או 1.5	---	3.5	160	---	160	---		160	2	8
		1550				2310	---	1830	480		2310		

(1) ניתן לבנות ארקדה עד קו בנין קידמי 0.

(2) קו בנין של מגרש 302 יהיו:

לכוון השבילים הציבוריים: 4 מ'.

קו בנין קדמי מגרש 302 יהיה 3.5 מ' (לכוון הכביש).

קו בנין צדדי לכוון מגרש 301 יהיה 1.5 מ'.

31. טבלת הוראות בניה למבני ציבור:

מספר מגרש	גודל מגרש מינימל במ"ר	קווי בנין			שטחי בניה מרביים ב- %				גובה בניה מקסימלי			
		צדדי (2)	אחורי (1)	קדמי (3)	מעל למפלס קומת הכניסה	מתחת למפלס קומת הכניסה	עיקריים %	שטחי שרות %	תכסית %	סה"כ שטח בניה %	מס' קומות	במטרים
א	201	4390	0	5	120	-	80	40	50	120	3	10.5
ב	202	4690	0	5	120	-	80	40	"	120	3	10.5
ג	203	3570	-	5	120	-	80	40	"	120	3	10.5
ל	204	3700	4 למגרש 104	5	120	-	80	40	"	120	3	10.5
-	205	5380	0	5	180	-	120	60	"	180	3	10.5
ו	206	1690	-	5	120	-	80	40	"	120	2	7
ז	207	1430	-	5 או 3	35	-	25	10	"	35	2	7
ק	208	1270	4	5	35	-	25	10	"	35	2	7
ט	209	1280	4	5	300	-	250	50	"	300	4	14
ח	210	1120	4	5	300	-	250	50	"	300	4	14

(1) קו בנין אחורי או צדדי לשביל ציבורי או שצ"פ יהיה 0.

(2) במגרש 208 ישמר קו בנין צדדי של 5 מ' לכוון מגרש המסחרי.

(3) במגרש 207 קו בנין קידמי לכוון דרך מס' 5 יהיה 3 מ'.

(4) במגרש 201 יש בניין קיים בקו בנין 0 לכוון מגרש 202.

תוספת בניה לבנין קיים תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו.

32. טבלת הוראות בניה למסחר משולב במגורים:

שם אזור	מס. מגרש	מס. יח"ד	גודל מגרש מינימ' במ"ר	קווי בנין			שטחי בניה מרבי במ"ר				מס' קומות	גובה בניה מקסימלי							
				צדני	אחורי	קדמי (1)	מעל למפלס כניסה מ"ר	מתחת למפלס כניסה מ"ר	שמושים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר			% תכסית	סה"כ מ"ר					
מסחר	303		1130	3	4	5 או 0	1356	-	304	242	50	546	1						
													מגורים	6	3	810	210	600	-
														סה"כ			452	904	1356

(1) קו בנין למגרש ציבורי 404 יהיה 0.

(2) צפיפות לדונם: 5.3 יח"ד לדונם.

33. טבלת הוראות בניה למגורים:

מס. מגרש	מס. יח"ד במגרש	גובה בניה מרבי	שטח בניה מרבי					קווי בנין			גודל מגרש מינימ' במ"ר	מס. מגרש		
			מס' קומות	סה"כ מ"ר	% תכסית	שטחי שרות מ"ר	שמושים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס קומת עמודים תחתונה מ"ר	מעל למפלס קומת עמודים תחתונה מ"ר	קדמי			אחורי	צדני
24	12	3 + ק.ע.	3600	50	1200	2400	-	3600	5/0	-	3	2570	101	
18	12	3 + ק.ע.	2700	50	900	1800	-	2700	0	0	או 0	1630	103	
24	21	6 + ק.ע.	3600	50	1200	2400	-	3600	5	0		2270	104	
16	27	8 + ק.ע.	2400	50	800	1600	-	2400	5/0	-		930	105	
38	24	7 + ק.ע.	5700	50	1900	3800	-	5700	0	4		1800	106	
28	21	7	4200	50	1400	2800	-	4200	5	-		1580	107	
28	21	7	4200	50	1400	2800	-	4200	לפי תשריט	-		1700	108	
32	27	8 + ק.ע.	4800	50	1600	3200	-	4800	0	4		1980	109	
24	18	6	3600	50	1200	2400	-	3600	5	-		1340	110	
80	30	9 + ק.ע.	7200	50	2400	4800	-	7200	5	0		3330	112	
312			42000		14000	28000		42000					סה"כ	

33.1 לגובה המצוין בטבלת הוראות הבניה ניתן להוסיף מבנה גג רעפים של עד 3 מטר בין המישור העליון של גג הקומה העליונה ועד קצה העליון של גג הרעפים.

33.2 שטח החניה התת קרקעית יתווסף למניין השטחים המותרים לבניה כשטחי שירות בהתאם ליעוד למגורים/ דיור מוגן שייקבע ע"י הועדה המקומית.

33.3 במגרשים מספר 106, 107 ו-108 ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף ובתנאי שהתקרה לא תבלוט יותר מ- 1.75 מ' מעל פני קרקע סופיים.

33.4 במגרשים מס' 106, 105, 101 יהיה קו בנין 0 עם כביש ההניה והמסד תסוג מקו הרחוב במינימום 2 מ'.

33.5 במגרש 108 קו בניין קדמי הוא קו בניין של כביש 877.

34. תנאי היתר למבנה מגורים:

תנאי למתן היתרי בניה לבתי מגורים הוא אישור משרד הבריאות לגבי התאמת פתרון הקצה לסילוק השפכים.

35. הפקעה, חלוקה ורישום:

- 35.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית צפת.
- 35.2 השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ואו גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 35.3 החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית.
- 35.4 על יוזמי התוכנית להכין תוכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר הבניה וכן להגישה לרישום בלשכת המקרקעין.

36. עתיקות:

הגבלת פעילות בשטח עתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה לסילוק וחרושה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

37. תכניות בינוי ופיתוח:

- 37.1 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח מפורטות לכל מגרש באישור הועדה המקומית.
- 37.2 **תכניות בינוי:**
התכניות תהיינה בקנה מידה 1:250 לפחות ותכלולנה תאור מלא ומפורט של העמדת הבניינים מפלסי כניסה, דרכי גישה, חניות, גגות, קולטי שמש, סידורי ומתקני תברואה, קירות תומכים, רחבות ונטיעות עקרוניות כולל ציון חומרי הגמר המתוכננים. אופן סילוק מי נגר עילי ומרזבים אל מחוץ למגרש, מיקום פילרים לחשמל ותקשורת וכן סימון שצ"פ הצמוד לבנין.
- 37.3 **עבודות פיתוח בשטח ציבורי פתוח:**
ניתן יהיה לפתח גינה ציבורית, מתקני משחק ומתקני ספורט. לא יבנה מבנה טרפו, תא דואר שכונתי, או אנטנה מרכזית.
- 37.4 **מסלעות:**
 - 37.4.1 מסלעות תבנינה בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות מעל גובה של 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.5 מ' שיועד לנטיעות.
 - 37.4.2 במסלעות ישולבו פסי נטיעה ושתילה, כך שיובטח כסוי מלא בצמחיה.
 - 37.4.3 פרוט המסלעה יהיה חלק מהבקשה להיתר.
- 37.5 **קירות תומכים:**
 - 37.5.1 הקירות יבוצעו בהתאם למפרט הבינמשרדי ויהיו בנויים מאבן לקט או מבטון חשוף לקירות טרארמה, או קירות טרומיים אחרים.
 - 37.5.2 כמות האבן בקירות אבן לקט ל-1.0 מ"ר כ-10 אבנים.
 - 37.5.3 גוון האבן יהיה אפור והמשקים יהיו בעומק של 5 ס"מ נקיים מבטון וברוחב בין 1 ס"מ ל-3 ס"מ.
 - 37.5.4 בחזית קיר תומך שגובהו עולה על 3 מ', יבנה משטח נטיעה מוגבה בגובה של לפחות 1.20 מ' שימולא בלפחות 1 מ' גובה של אדמה גננית. רוחב הערוגה יהיה לא קטן מ-2 מ'. בשטח זה יינטעו עצים שיחים ומטפסים. נטיעות אלה תחוברנה לרשת השקיה של הבניינים הסמוכים.
- 37.6 **עצים וצמחיה:**
 - 37.6.1 בשטח המגרש שאינו בנוי יינטעו לפחות 4 עצים מתוכם לפחות אחד במרווח הקדמי.
 - 37.6.2 העצים יהיו מסוג עצי חורש א"י.
- 37.7 **כיכר שכונתית:**
 - 37.7.1 הכיכר השכונתית הנמצאת במגרש 402 ו-405 תתוכנן ככיכר שימושית עם ספסלי ישיבה ומתקני צל.
 - 37.7.2 הכיכר תרוצף בלפחות 40% משטחה.
 - 37.7.3 בכיכר יינטעו לפחות 10 עצים בוגרים.
 - 37.7.4 תיאסר הקמת מבנים כלשהם בכיכר.
- 37.8 **מעבר מדרגות:**
מעבר המדרגות שבין הכיכר שבמגרש 405 ובין כביש חניה מס' 3 יפותח כציר מדרגות מאבן מסותתת ברוחב של 2.0 מ' לפחות עם שדרת ברושים לכל אורכה במרווחים של 2.5 מ'.

38. סלילת כבישים ושטחי חניה:

- 38.1 הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו ע"י יזמי התכנית
- 38.2 ברוחבם המלא לרבות מדרכות, ניקוז ותאורה במקביל להתקדמות בצועה התכנית.

39. **חניות:**
- 39.1 תחניה תהיה בהתאם לנספח החניה המאושר ע"י משרד התחבורה ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 39.2 למגרשים 112, 209, 210, ניתן יהיה לבנות חניה משותפת, תת-קרקעית.
- 39.3 פתרון החניה יינתן למגרשים המסחריים 301 ו-302 כמגרש אחד ללא כל קשר לתשריט החלוקה ביניהם.
- 39.4 תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 301 יהיה הצגת נספח תחבורתי שיכלול הסדרי תנועה וסידור מקומות חניה באישור משרד התחבורה.
40. **הוראות לעיצוב מבנים:**
- 40.1 **בינוי:**
תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו תהווה תכנית מנחה לאישור הבינוי בחלקות השונות.
- 40.2 **חומר קירות חיצוניים:**
- 40.2.1 חומרי הבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות תקן ישראלי לבידוד תרמי בצפת.
- 40.2.2 שכבת הגמר תהיה בגמר קשיח מסוג פסיפס, פסיפס קרמי או ציפוי אבן.
- 40.2.3 חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.
- 40.2.4 ייאסר שימוש בטיט מותז גס או זרוק.
- 40.2.5 לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צבע, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.
- 40.2.6 סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.
- 40.3 **צנרת:**
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום.
- 40.4 **מסתורי כביסה:**
מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים, שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 40.5 **מזגנים:**
לא תותר הרכבת מזגנים בקיר החיצוני, אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויאושר במסגרת היתר הבניה.
- 40.6 **שלטים:**
לא תותר התקנת שלטים כלשהם במבני מגורים. שלטים במבני מסחר יהיו על פי תכנית ותנאים שיקבעו ע"י העירייה.
- 40.7 **גגות המבנים:**
- 40.7.1 חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג, אשר תכלול את חומר הגמר ואת אופן התקנת כל האלמנטים, כמו: דודי שמש ואנטנות.
- 40.7.2 התקנת דודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה והגיאומטריה של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
- 40.8 **פרגולות:**
- 40.8.1 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.
- 40.8.2 יותר קרוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור של מהנדס הועדה המקומית, וכתנאי של פתרון אחיד לבנין.
- 40.8.3 לא תותר קרוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסט בטון) פעולה מסוג זה תהווה סטייה ניכרת.
41. **מקלטים:**
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או פתרון מיגוני אחר, בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת גמר בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
42. **איסור בניה מתחת בקרבת קוי חשמל:**
לא יינתן היתר בניה לבנין, או לחלק הבולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 42.1 **סוג קו החשמל**
- | מרחקים | רשת מתח נמוך | קו מתח גבוה עד 22 ק"ו | קו מתח עליון עד 110 ק"ו | קו מתח עליון עד 150 ק"ו |
|--------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2 מ' | | | | |
| 5 מ' | | | | |
| 8 מ' | | | | |
| 10 מ' | | | | |
- 42.2 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 42.3 לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלה בעזרת כבל תת- קרקעי.
- 42.4 במידה ותידרש העתקת עמודים, יעשה הדבר על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית, כל זאת בתיאום עם חברת חשמל.
- 43 **תשתיות:**
- 43.1 **אספקת חשמל:**
אספקת חשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת- קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.
- 43.2 **תחנת טרנספורמציה:**
43.2.1 תחנת טרנספורמציה תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, כאשר המקום יתואם ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
43.2.2 גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע על ידי חברת החשמל.
- 43.3 **קווי טלפון ותקשורת:**
לא יותרו קווי טלפון ותקשורת עיליים בתחום תכנית זו, כולל חבור לבניינים.
- 43.4 **פינוי אשפה:**
פינוי אשפה יעשה בתיאום עם הרשות המקומית, היזם יספק את כלי האצירה לאשפה לפי דרישות הרשות.
- 43.5 **אנטנות:**
תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה למספר בתים או אנטנה מרכזית, תהיה הצנרת תת- קרקעית.
- 43.6 **מים:**
מקור מי שתייה יהיה חיבור לרשת המים של עיריית צפת.
- 43.7 **ביוב:**
43.7.1 כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית צפת.
43.7.2 היזם יישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית וחבורים למערכת הביוב של עיריית צפת.
43.7.3 תנאי למתן היתרי בנייה לבתי מגורים הוא אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לגבי התאמת פתרון הקצה לסילוק השפכים.
- 43.8 **ניקוז:**
היתר הבניה מותנה בפתרון ניקוז המגרש שלא לכוון המגרשים השכנים ובהתאם לתוכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר צפת.

44. טבלת אזורים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	%	שטח בדונם	%
אזור מגורים ג'	16.82	16.43	15.80	15.43
אזור מגורים ג' מיוחד	3.75	3.66	3.33	3.25
שטח למבני ציבור	15.58	15.21	28.50	27.83
שטח למוסדות ציבור	12.52	12.23	-	-
שטח מסחרי	2.72	2.66	1.55	1.51
שטח ציבורי פתוח	25.48	24.88	26.78	26.15
מעבר הולכי רגל	2.54	2.48	1.71	1.67
אזור מגורים משולב במסחר	-	-	1.13	1.10
דרך קיימת/ מאושרת	21.88	21.37	20.84	20.35
דרך חדשה/ מוצעת	-	-	2.76	2.70
שטח חקלאי	1.11	1.08	-	-
סה"כ שטח התוכנית	102.40	100%	102.40	100%

45. חתימות:

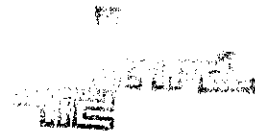
התחנות לקדומת להכנתו בתנאי כפי שהם מהואטת 93
 והסכום המוסמכות.
 זמנית, הנה למרכז הסנד בלבד, וכן בה כפי שהוצגת.
 התכנית או לא ל...
 ונחתם...
 הסכמת...
 היום...
 ב...

בעלי הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז הגליל
 12/10/00
 25.10.00
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

יוזם התכנית:

[Handwritten signature]



עורך התכנית: