

2-4507

מ"מ  
6/10/02  
5

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכניה חסכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12102/א  
 יום המגוון לזכרון ובניה החליטה  
 ביום 21/11/01 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

- 1 -

תאריך: דצמבר 2001

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : צפת

הודעה על אישור תכנית מס. 12102/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051  
 מיום 4.2.02

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית צפת

שם ישוב : צפת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

שכונת מגורים "הברך" - צפת - תוכנית מס' ג / 12102.

שינוי למפורטת מספר ג / 7382 בתוקף / ולתוכנית מפורטת ג / 3845 בתוקף.  
 ולת"רש"צ 1/08/34.

1.2 מקום התוכנית:

חלקה המזרחי של העיר צפת..

נ.צ. מרכזי	מזרח: 750-762	צפון: 248,625
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13702	139-142 , 173-170 183-177 , 191-185	, 137 , 129-127 , 125 , 124 , 72 156-154 , 152 , 144 , 143 , 138 , 184 , 175 , 174 , 169-160 .273 , 209-203 , 192-197
13703	—	9
13737	34 , 35 , 45-37	31 , 32 , 33 , 36 , 46 , 47 , 100 26

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול 69.92 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עלית  
טל: 6558211 - 04

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון  
רח' המלאכה 3 נצרת עלית  
טל: 6088231 - 04  
פקס: 6577031 - 04

זם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
רח' המלאכה 3 נצרת עלית  
טל: 6088231 - 04  
פקס: 6577031 - 04

מגיש התוכנית:

אדריכל אורי מילוסלבסקי, מס' רשיון: 7391  
רח' הפלמ"ח 42, צפת 13221  
טל: 6972222 - 04  
פקס: 6920040 - 04

עורך התוכנית:

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: העיר צפת.

תוכנית אב: אין תוכנית אב מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס ג / 7382 בתוקף.  
ולתוכנית מס ג / 3845 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ד. נספח גושים וחלקות.
- ה. חוברת נספח תנועה וכן תוכניות:
  - חתך לאורך כביש 9 (כביש קיים) 10.
  - חתכים לאורך כבישים 1-7.
  - חתכים טיפוסיים.
  - תנוחה ע"ר מצב קיים עם רומים בציר.
  - תנוחה כללית.
- ו. נספח נופי - מנחה.

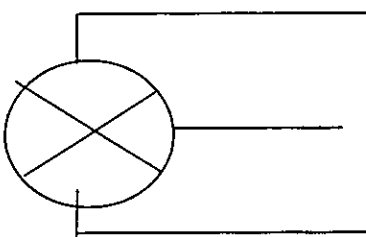
### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
יולי 2000	הכנה
פברואר 2001	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
דצמבר 2001	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| גבול תוכנית                 | - | קו כחול עבה רציף.                      |
| גבול תוכנית מאושרת          | - | קו כחול עבה מקוטע.                     |
| אזור מגורים ג'              | - | צהוב.                                  |
| אזור מגורים א'              | - | כתום.                                  |
| אזור למוסדות ציבור          | - | חום תחום חום כהה.                      |
| שביל להולכי רגל             | - | מקווקו אדום ירוק                       |
| שצ"פ א'                     | - | ירוק בהיר.                             |
| שצ"פ ב'                     | - | ירוק כהה.                              |
| דרך מאושרת                  | - | חום.                                   |
| דרך מוצעת                   | - | אדום                                   |
| דרך מבוטלת                  | - | קווים אלכסוניים דקים באדום.            |
| גבול גוש                    | - | קו אדום עם משולשים.                    |
| גבול מגרש מוצע              | - | קו שחור.                               |
| מספר מגרש מוצע              | - | עיגול ובתוכו מספר שחור.                |
| גבול חלקה מאושרת            | - | קו רציף אדום.                          |
| מספר חלקה מאושרת            | - | מספר בצבע אדום.                        |
| גבול חלקה לביטול            | - | קו רציף אפור                           |
| מספר חלקה לביטול            | - | משולש אפור ובתוכו מספר אפור.           |
| תת מגרש מינימלי לנספח בינוי | - | קו מקווקו שחור עם כחול ובתוכו מס' כחול |



מס' דרך

רוזטה

קו בנין מינימלי

רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
		21.19	14.82	אזור מגורים ג'
38.59	26.98			אזור מגורים א'
1.79	1.25	1:93	1.35	אזור למוסדות ציבור
1.00	0.70	2.07	1.45	שביל להולכי רגל
12.29	8.59	59.77	41.79	שצ"פ א'
21.18	14.81			שצ"פ ב'
12.77	8.93	15.04	10.51	דרך מאושרת
12.38	8.66			דרך מוצעת
100.00	69.92	100.00	69.92	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי והסדרת שטחי מגורים, שטחים ציבורים פתוחים ומוסדות ציבור באופן המתאים לטופוגרפיה הקיימת בשטח ותוך התייחסות למרקם העירוני הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת אחוזי בניה לכל מגרש ומגרש.
2. קביעת קווי בנין בהתאם לבינוי מוצע.
3. קביעת גובה מבנים .
4. קביעת תוכניות ארכיטקטונית למתחם כולו.

### 1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים א'	17.200	172

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### א. אזור מגורים א' - כתום.

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטים בתחום המגרש.
3. תותר בניה עד 5 קומות.
4. מספר המבנים לכל מגרש עפ"י נספח בינוי.
5. יותר שימוש בקומת מרתף כאשר לפחות 50% הינם מתחת לפני הקרקע במסגרת % שטחי שרות.
6. החניה הפרטית של המגרשים תהיה בתחום הדרך המוצעת או הקיימת ולפיכך תוצמד למגרשים הסמוכים בעת הכנת תוכנית החלוקה לפי הוראות סעיף החניה הפרטית (ז).
7. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה 3.2 להלן.

#### ב. אזור למוסדות ציבור - חום מותחם חום כהה:

1. בשטח זה תותר בניה למוסדות:
  1. מוסדות השכלה וחינוך.
  2. מוסדות דת.
  3. מוסדות בריאות.

#### ג. שביל להולכי רגל - מקווקו אדום ירוק אדום ירוק:

יותר למעבר הולכי רגל והנחת תשתיות..  
לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא.

#### ד. שטח ציבורי פתוח - א':

1. בשטח זה תותר בנית:
  - א. מגרש משחקים לילדים.
  - ב. טיפוח ונוי (מדשאות, שבילים, ספסלים לרווחת הציבור).
2. יותר מעבר של מערכות הן לצורך אחזקת השצ"פ והן לדרכים ציבוריים.
3. תותר הקמתם של חדרי טרנספורמציה בתאום עם הרשות המקומית וחב' החשמל.

ה. שטח ציבור פתוח - ב:

1. בשטח זה יותר טיפוח נופי אקסטנסיבי וכן מעבר של צנרות.
2. א. במגרש 13 בחלק המסומן תותר בניה של מבנה בגודל מירבי של 100 מ"ר אשר ישמש לצרכי מרכז הדרכה לפרק הסלעים - מרכז גיאולוגי.  
ב. כמו כן תותר דרך גישה למבנה עד לדרך הצפונית.
3. תותר הקמה של חדרי טרנספורמציה בתאום עם הועדה המקומית וחב' החשמל.
4. תותר העברת צינורות ביוב וניקוז וכן דרך לאחזקה וטיפול לכל אורך השצ"פ.

ו. דרך מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרכים וחניות לפי תקנות התכנון והבניה קווי בניה יהיו עפ"י הרוזטה שבתשריט התוכנית.

ז. שטח חניה פרטית:

השטח הצבוע כתום בתחום דרך קיימת או דרך מוצעת הינו שטח חניה פרטית ותוצמד למגרשים הסמוכים בעת הכנת תוכנית החלוקה. לא תותר כל בניה בשטח זה. כל שינוי בהסדרי החניה יחייב אישור משרד התחבורה.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.



**טבלת זכויות והגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והבניה (תיש"ב שטחים ואחוזי בגינה בתוכניות ובהיקויים תש"פ 1992)**

מס' מנג'ים	מס' יחיד	גובה בגינה מקסימלי		סה"כ	תכנית	שטח שירות	שטחים עיקריים	מרחק מפלס כניסה	מפלס הכניסה	קנייני			גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם האזור (שימוש עיקריים)
		במטרים	מס' קומות כללי קניסיה קובעת (3)							קידומי	אחוזי	צדדי			
תניות מוצמדות למגרש מ' 1 בלבד	3	42	(3) 5	5040	35	840	4200	2240	2800	לפי תוכנית בנייני	7000	1	מגורים א'		
	1	14	(3) 5	1680	30	280	1400	800	880						
	3	38	(3) 5	4560	35	760	3800	2200	2360						
	1	14	(3) 5	1680	25	280	1400	800	880						
	2	28	(3) 5	3360	30	560	2800	1580	1780						
	3	36	(3) 5	4320	35	720	3600	2120	2200						
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															
תניות מוצמדות למגרש מ' 2 בלבד	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															
תניות מוצמדות למגרש מ' 3 בלבד	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															
תניות מוצמדות למגרש מ' 4 בלבד	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															
תניות מוצמדות למגרש מ' 5 בלבד	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															
תניות מוצמדות למגרש מ' 6 בלבד	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
	לא תותר כל בגינה														
אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי במ"ר															
לא תותר כל בגינה															



### 3.3. נספח פיתוח.

#### א. העמדת המבנים

- קביעת מפלסי הבנינים תבוצע בהתייעצות עם אדריכל נוף.
- בכל מקרה, גובה הבנין לא יעלה על 12 מ' מעל גובה הכביש הקרוב לכניסה.

#### ב. עבודות עפר

- עודפי עפר שייצרו בעת הקמת השכונה יפוננו לאתר שפיכה המאושר ע"י העירייה.
- לא תותר שפיכת עודפי עפר, ולו גם זמנית, מעבר לגבולות המגרשים.
- דרכים זמניות שיפרצו לצורך עבודות הבנייה, לא יחרגו יותר מ - 4 מ' מגבולות המגרשים. דרכים שיחרגו באופן הנ"ל ישוקמו נופית לאחר גמר הבנייה.

#### ג. קירות תמך

- מגרשים הגובלים בשטח הפתוח יתמכו ע"י קירות בלבד.
- גובהם של קירות תמך בתחום התוכנית לא יעלה על 4.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, ידורג הקיר במרווח אופקי של 1.20 מ' נטו לפחות.
- כל הקירות התומכים יצופו באבן. קירות הגובלים בשטח הפתוח יצופו באבן לקט, קירות אחרים יותר לצפות באבן מסותתת.

#### ד. נטיעות

- במגרשי חניה יינטעו עצים בכמות מינימלית של עץ אחד לכל שש חניות. ניתן לטעת עצים אלו בין החניות או במדרכות הצמודות אליהן.
- בשטח הפתוח שבין המגרשים לגבול התוכנית יינטעו עצים בעלי אופי מקומי בלבד.

#### ה. שצפ"ים

- לכל שצ"פ תהיה גישה ללא מדרגות מכיוון אחד לפחות.
- הנטיעות בשצפ"ים אשר במגרשים 7 ו - 10 יאפשרו תצפית לנוף הרחוק.
- בשצפ"ים אשר במגרשים 7, 10 ו - 11 יתוכננו מתקני משחק.
- תותר הקמת מתקני טרנספורמציה בתוך השצ"פים וזאת בתאום עם הרשות המקומית וחברת החשמל.

#### ו. קו ביוב מאספ

- תוואי הקו המאסף יהיה קרוב ככל האפשר למגרשים, ובכל מקרה לא יעבור את גבול השטח הטבעי הבלתי מופר.
- דרך השרות של הקו תחפוף את תוואי הקו ותיתמך ע"י מסלעה לכיוון השטח הטבעי, לפי הצורך.
- רוחב רצועת קו הביוב, כולל דרך השרות ותמיכותיה, לא יעלה על 5 מ'.

3.4. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

1. חומרי בניה וגמר

1. בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר לרבות ציפוי אבן בכל מעטפת הבניה.
2. הבנינים ישולבו בגגות רעפים, כל זאת עפ"י הרעיון המרכזי של הבינוי.
3. המבנים יהיו מדורגים וישתלבו בטופוגרפיה הקיימת, הכל בכפוף לתוכנית הבינוי ולאישור מהנדס העיר.

2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

3. צנרת

העברת צנרות תותר בהתאם לתוכנית בקשת היתר בניה שתוגש.

4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

5. ארובת הסקה מרכזית

אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

ב . - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. כל תשתיות החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.
2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן 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.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

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

- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ד. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. איחוד וחלוקה מחדש

1.1. תוכנית זו כוללת אפשרות לאיחוד החלקות וחלוקה חדשה לשני מבנים בהתאם למצוין בתשריט. בכל מקרה לא תותר בניה על חלקה קיימת היסטורית מבלי שתוגש תוכנית בינוי למבנן.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק בעתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"מד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## פרק 4 – מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי ביצוע:

1. התוכנית כוללת חלוקה למתחמים.
2. בינוי הבתים יבוצע אך ורק עפ"י המתחמים המוצעים.

### 4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך-ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



**חתימות**

התוכנית  
 ובהתאם  
 התוכנית  
 כפי ש  
 נקבעה  
 בפרט

בעל הקרקע  
 אד  
 ניתנת עד יום  
 19.11.01

יוזם התוכנית

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית

משרד תכנון וקישור  
 מחוז הגליל

מגיש התוכנית

20/11/2001  
 תאריך