

7/11
9711
606/171
23.538

24758

28-1698/ע

מדינת ישראל
מרחב תכנון העיר צפח
מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' 1698
העיר העתיקה - צפח

תקנות

א. כללי

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1698 חלק מתכנית מס' 1697 המהווה שנוי מס'. לתכנית מחאר צפח מס' ג/552 לשנת 1962 ותחול על שטח תכנון המוחסם בקו כחול על התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. תשריט התכנית

התשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 והמצורף לתכנית זו, (להלן התשריט), והנספחים הערוכים כתשריטים בקנה מדה 1:500:

1. תכנית בנוי כללית עם צללים.

2. תכנית יעוד שטחים.

3. תכנית שמור ושקום.

4. תכנית דרכים.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.

3. יוזם התכנית

עיריית צפח

הרשות לבנוי ופנוי אזורי שקום.

4. המתכנן

אדריכלים יעקב ואורה יער

5. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע בתחום התכנון הם:

המדינה

עיריית צפח

עמידר

הקדשים דתיים

פרטיים

נפקדים

6. יחס לתכניות אחרות

- 1/6 תכנית זו מהווה חלק מחכנית מס' 1697 המהווה שנוי מ.....
 לתכנית מחאר צפח 1962 מס' ג/552.
 2/6 על תכנית זו תחולנה תקנות החכנית הראשית. במדה ותהיה סחירה בין
 הוראות תכנית זו ובין הוראות החכנית הראשית, יכריעו הוראות חכנית
 זו.
 3/6 תכנית זו מחיחסת לתכנית מחאר מס' 1601 לאחרי החישובות, כפופה לה
 ומפרטת אוחה.

7. אחור ותאור המקום

הקרקע שעליה חלה חכנית זו נמצאת בחוף חחום השפוט של עירית צפח וכוללח
 את השטחים הבאים:

<u>גוש</u>	<u>ח ל ק ר ת</u>
13053	53, 21-28
13054	1-128, 152-162, 167, 173-17C
13055	1-108
13056	1-206, 208-211
13057	1-98, 103-117, 119-126
13058	1-84
13059	1-10, 14-66, 68-86
13060	1-151, 155-175, 178-180
13061	42-95, 98-108
13062	1-38, 103, 110-112, 114

8. שטח התכנית

שטח התכנית 150 דונם בערך.

9. מטרת התכנית

- 1/9 שמור וטפוח הערכים ההסטוריים, דתיים וארכיטקטוניים של האזור.
 2/9 פתוח אזור מגורים מיוחד.
 3/9 פתוח מוקד משיכה לחיירות פנים וחוף וזאח על ידי:
 4/9 שפוף מבנים קיימים בשטח התכנון והחמתם למטרחס.
 5/9 הריסה וסילוק חוספות בניה הפוגמות בצביון האזור.
 6/9 בניה חדשה וכן חוספות על מבנים קיימים במקומות שיקבעו בחכנית.
 7/9 החקנת מערכות דרכים תקינות להולכי רגל וכלי רכב.
 8/9 החקנת מערכות תשתית חח קרקעיות, (מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז,
 טלויזיה).

ב. פרוש מונחים

10. בחכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שנחנה לו בחכנית המתאר צפת 1962 מס' ג/552.

ג. האזורים וסמונם בחכנית

11. סמונים בחש"ט

1/11	קו כחול כהה	- גבול החכנית
2/11	קו עם משולשים	- גבול גוש
3/11	מספר ברבע עליון של עגול על דרך	- מספר דרך
4/11	מספר ברבעים צדדיים של עגול על דרך	- מרווח קדמי
5/11	מספר ברבע תחתון של עגול על דרך	- רוחב הדרך (במ')
6/11	קו אדום מקווקו	- גבול הפקעת חלקה
7/11	שטח צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת
8/11	שטח צבוע ירוק מקווקו בצבע אדום	- דרך להולכי רגל וכניסת רכב מוגבלת
9/11	שטח צבוע ירוק	- דרך להולכי רגל ושטח צבורי פתוח
10/11	שטח צבוע כתום	- אזור מגורים לשקום ושפוע
11/11	שטח צבוע צהוב	- אזור מגורים לבניה חדשה
12/11	שטח צבוע אפור ומוחם בקו סגול	- מרכז מסחרי מיוחד
13/11	שטח צבוע חום מוחם בקו חום	- שטח לבניני צבור
14/11	עגול שחור	- אחר התיישבותי
15/11	שטח מקווקו בכחום	- אזור לתכנון בעתיד
16/11	שטח מקווקו בכחום תחום בקו כחול	- אזור רח' ירושלים
17/11	גבול מקווקו שחור	- אתר הסטורי ו/או סינגוגרפי.
18/11	קו אדום עם עגול	- קו מתח גבוה 22 ק"ו קיים.
19/11	שטח צבוע חום עם קווקו כתום	- מבנה צבורי - עם מגורים בקומה ראשונה.

ד. חלוקה לאזורים וקביעת החכליות

12. הוראות כלליות

כל בניה בשטח וכן כל שמוש בקרקע או בבנין יהיו כפופים להיתר בהחאם לחוק החכנון, שינחן בכפוף להוראות חכנית זו, ובהחאם לשמושים המותרים ולסייגים הנקבעים ע"י חכנית זו.

13. רשימת החכליות

1/13 אזור מגורים לשקום ושפוע

- דירות מגורים.
- דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ובעלי מקצועות חופשיים.
- סדנאות קטנות למלאכת מחשבת, כחנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.
- חדרי הארחה צמודים למגורים או בקבוצה קטנה (עד 25 יח').
- מבני פנימיה כגון בית אבות, פנימיות של מוסדות חנוך ושרותיהם.

- ו. חנויות, קיוסקים, ומלאכות המחאימוח לאזור המגורים באופין בתנאי שאינן מהוות מטרד לסביבה, כמו רעש, ריחות, עשן ומוגבלים למקומות שיקבעו בחכניות המפורטות.
- ז. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים וסדנאוח או אמנים הסמוכים לדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
- ח. כחות גן וכחות למוד המשרחות מוסדות דח או אחרים.

2/13 אזור מגורים לבניה חדשה

השמושים המותרים באזור - כמו באזור מגורים לשקום ושפוך

3/13 מרכז מסחרי מיוחד

1. מגורים - דירות מגורים מעל קומות המסחר, בתנאי שהכניסה לחדרי המדרגות המוליכים לדירות תהיה נפרדת מהכניסות לשמושים האחרים, ובתנאי שיועד חלק מחצר הבנין לשמושם של דיירי הקומות העליונות.
2. חנויות לשרות קמעוני (שאינן בהן מטרד לסביבתן) ולתיירות (מזכרות, חפצי חן וכו'). גלריות לאמנות, מלאכת מחשבת ובתי מלאכה קטנים הצמודים לנ"ל.
3. כחי קפה, מסעדות ומועדונים.
4. משרדים - לבעלי מקצועות חפשיים, סוכנויות ובנקים.
5. אולמות לבדור ותרבות.
6. מבנים להארחת ונופש כגון: מלון, דירות מלון וכו'.
7. חניה צבורית.

4/13 שטח לבניני צבור

1. בניני צבור
2. מוסדות חנוך ותרבות כגון - בית ספר, גני ילדים, ספריה, מועדוני נוער.
3. מוסדות דח.
4. מוסדות בריאות - מרפאה, חחנח עזרה ראשונה.
5. חחנח מכבי אש.
6. בגוש 13057 ח' 90,85, בקומה ראשונה - מגורים.

5/13 דרך להולכי רגל וכניסת רכב מוגבלת

1. כל החכליות שהותרו בשטח צבורי פתוח.
2. חנועת רכב לצרכי חרום, וכן לשרות וחניה של הדיירים בקטעים שיועדו לכך בנספח מס' 4 - חכנית דרכים בקנ"מ 1:500.

6/13 דרך להולכי רגל ושטח צבורי פתוח

1. דרכים להולכי רגל, ככרות ורחבות.
2. גנים צבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים.
3. מבנים הכרוכים בנ"ל באישור הועדה המחוזית.
4. השטח ישמש לחנועה ומנוחה להולכי רגל, חותר בו החקנת נסיעות וספסלים וקירות תומכים מאבן רצוף אבן וכו'.
5. שרוחים תת קרקעיים, כגון ביוב, נקוז, אספקת מים, קוי חשמל, סלפון, טלויזיה וכו'.
6. כל האביזרים הצבוריים והפרטיים הנמצאים בשטח הנ"ל כגון שלטים, גופי האורה, ארונות חשמל, חאים למוני מים וכו', יאושרו ע"י הועדה הארכיטקטונית הנ"ל, או יהיו לפי מחכונת שאושרה על ידה.

7/13 שטח לדרכים קיימות או מאושרות

ישמש לחנועה וחניה של רכב והולכי רגל ולהעברת שרוחים תת קרקעיים, כגון ביוב, נקוז, הספקת מים, קוי חשמל, סלפון, טלויזיה וכו'.

8/13 אזור לתכנון בעתיד

כולל את אזור הכתף. ישמש עתודה ויתוכנן למגורים ומוסדות צבור בהחאס לדרישות ההתפתחות בעתיד. לא חותר כל בניה או פחות באזור לתכנון בעתיד עד שתאושר תכנית מפורטת לאזור, להוציא עבודות חשתיית הדרושות לפתוח האזורים הסמוכים, וכן שפורים סניטריים ופעולות בניה הדרושות למניעת מפולת או התמוטטויות ובדק בית.

9/13 אזור רח' ירושלים

יתוכנן במפורט כמגשה להרחיבו ולהסדיר את בעיות התנועה והחניה בו. עד שחוגש תכנית מפורטת לאזור, תאושרנה תכניות הבניה שתוגשנה לפי חקנות תכנית המחאר הקודמת של האזור.

10/13 אתר החישובותי / אתר הסטורי ו/או סינגולרפי

האתרים המסומנים כחכנית כאחרים החישובותיים מהווים מבנים בעלי ערך הסטורי או ארכיטקטוני מתקופות ההתישבות בארץ ישראל ומיועדים לשמור ושקום. אינר הסטורי או סינגולרפי יטארי סינגולרפי.

התיקון או התיקון. ביהביט.

בית האלף הקבוע יקבל טפול אינסקטאן אטאום

ויטארי סינגולרפי ככבר לסינגולרפי סינגולרפי התיקון

הזאת של סינגולרפי.

הנקוד והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא יכתבו תעודות היתר לבניה לפני שתתבצענה או חן עבודות הנקוד והביוב בשטח התכנית, שידרשו ע"י מהנדס המים, כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הטוען לבעלותו של הקרקע וכן בא כוחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר - צפת לתת זכוח מעבר להנחה צנורות ביוב וניקוז ולביצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הביוב והנקוד בסביבה. כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע. כן חייב בעל הקרקע לאפשר אח הגישה לצנורות לשם בקורת וכד'.

15. רשום שטחים צבוריים

- 1/15 השטחים הצבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יירשמו ע"ש העיריה.
- 2/15 הפקעת לצרכי צבור תבוצענה בהתאם לתכנית זו ובהתאם לחוק.
- 3/15 על הועדה המקומית לציין בכל תכנית מפורטת שתעשה בהתאם לתכנית זו ובכל תכנית להיתר בניה את החלקות הרשומות מטרות ולדרוש העברתן ע"ש עיריית צפת.

16. חלוקה חדשה

כל חלוקה חדשה תיעשה בהתאם לתכנית זו תוך ציון בטול החלוקות המתבטלות בהתאם לחוק.

17. ישור ומלוי קרקע

לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יוחאס גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו הסדורים המחיימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס עיר.

18. תכניות מפורטות

לכל אזורי התכנית פרט לאזורי הבניה לשקום ושפוץ לא יוצאו חרי בניה ולא יוקמו כל בנינים אשר לא יחאימו לתכנית מפורטת מאושרת בקנ"מ 1:250 לפחות, אשר תתיחס לאזור שלם (מוקף אזורים אחרים) ותפרט את המבנים והשטחים הפתוחים באזור, כולל חתכים, חזיתות וכו'.

19. העצוב הארכיטקטוני

העצוב הארכיטקטוני של המבנים והמתקנים באזור יהיה טעון אישור הועדה לעצוב ארכיטקטוני שתמונה לצורך זה ע"י הועדה המחוזית לתכנון בהסכמת הרשות לבנוי ופנוי אזורי שקום.

נציג א"א יעקובי-יפה יו"ר א"א ארכיטקטוני גלובל ארסל
ופלח 3-02 העדוק.

20. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

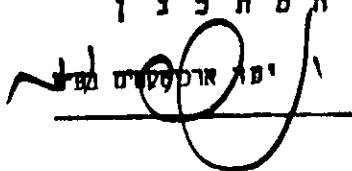
1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה	8 "
" עליון	8 "
" "	10 "
22 ק"ו	8 "
110 "	8 "
150 "	10 "

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ח ת י ס ו ת

ח מ ת כ נ ו
י מ ר א ר כ י ט ק ט י י מ מ


ח י ו ז מ


תאריך 20.6.79

מרווחים מינימליים במ			מס קומות מירבי 4	שטח הכניה המקסימלי ב-% 3	שטח מגרש מינימלי במ"ר 2	אזור 1
אחורי 7	צדדי 6	חזית 5				
4 או 0	4 או 0	0	2 קומות מעל הנקודה הגבוהה של הדרך, במקרה של מגרש בין 2 רחובות מקבילים לא יעלה גובה הבניין מעל 2 קומות מהנקודה הגבוהה ברחוב הגבוה יותר, ומעל 2 קומות ברחוב הנמוך	130% בניה בכל הקומות 5"כ 75% מכסימום בקומה ראשונה	כשטח שיקום חו-חר בניה בין בנינים קיימים בכל גודל מגרש שהוא	1. אזור מגורים לשקום ושפוץ
4 או 0	4 או 0	0	כמו באזור 1	כמו באזור 1	מגרש מינימלי 100 מ"ר	2. אזור מגורים בניה חדשה
			לפי חכנון מפורט	לפי חכנון מפורט	לפי חכנון מפורט	3. מרכז מסחרי מיוחד
"	"	"	"	"	"	4. שטח לבנייני צבור
במקרה של קו בנין 0 אין לפתוח חלונות לכוון השכן, ואין לנקז מים לכוונו. אין צורך בהסכמת השכן אם ביתו בנוי בקו בנין 0. מרחק 2.5 מ"ר/או 0 יש לשמור גם בין 2 בתים הבנויים על מגרש אחד.					אין להשאיר קומת עמודים פתוחה. שטח קומת עמודים יחשב כשטח בניה.	5. הערות

הנהלת המבצעת לבניה ולתכנון העיר - נתניה

תכנית מס' 1698

מחלקת התכנון

מס' 20

מס' 273

מנהל העיר

מס' ת.ד.	שם המבנה	שם המבנה
1067	מבנה מס' 1067	מבנה מס' 1067
1068	מבנה מס' 1068	מבנה מס' 1068
1069	מבנה מס' 1069	מבנה מס' 1069
1070	מבנה מס' 1070	מבנה מס' 1070
1071	מבנה מס' 1071	מבנה מס' 1071
1072	מבנה מס' 1072	מבנה מס' 1072
1073	מבנה מס' 1073	מבנה מס' 1073
1074	מבנה מס' 1074	מבנה מס' 1074
1075	מבנה מס' 1075	מבנה מס' 1075
1076	מבנה מס' 1076	מבנה מס' 1076
1077	מבנה מס' 1077	מבנה מס' 1077
1078	מבנה מס' 1078	מבנה מס' 1078
1079	מבנה מס' 1079	מבנה מס' 1079
1080	מבנה מס' 1080	מבנה מס' 1080
1081	מבנה מס' 1081	מבנה מס' 1081
1082	מבנה מס' 1082	מבנה מס' 1082
1083	מבנה מס' 1083	מבנה מס' 1083
1084	מבנה מס' 1084	מבנה מס' 1084
1085	מבנה מס' 1085	מבנה מס' 1085
1086	מבנה מס' 1086	מבנה מס' 1086
1087	מבנה מס' 1087	מבנה מס' 1087
1088	מבנה מס' 1088	מבנה מס' 1088
1089	מבנה מס' 1089	מבנה מס' 1089
1090	מבנה מס' 1090	מבנה מס' 1090
1091	מבנה מס' 1091	מבנה מס' 1091
1092	מבנה מס' 1092	מבנה מס' 1092
1093	מבנה מס' 1093	מבנה מס' 1093
1094	מבנה מס' 1094	מבנה מס' 1094
1095	מבנה מס' 1095	מבנה מס' 1095
1096	מבנה מס' 1096	מבנה מס' 1096
1097	מבנה מס' 1097	מבנה מס' 1097
1098	מבנה מס' 1098	מבנה מס' 1098
1099	מבנה מס' 1099	מבנה מס' 1099
1100	מבנה מס' 1100	מבנה מס' 1100

תכנית מס' 1698 מורסמה לתן תוקף בילקום
 הפרסומים מס' 2088 מיום 6.2.75 למס' 1067

תוקף התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מס' 1698

הועדה המחוזית בשיבתה ה-86

מיום 12.11.74 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

תוקף התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מס' 1698

הועדה המחוזית בשיבתה ה-86

מיום 11.12.72 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון