

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18345

שם תוכנית: כביש מעלה ואדי חמרה

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
02.01.2013
נתקבל
נצרת עילית

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: צפת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| | |
|----------|-------|
| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|

| | |
|---|--|
| <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 18345 אישור תכנית מס הועדה המחוזית לתכנון ובניה החניטה ביום 25.11.12 מנהל מינהל התכנון</p> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>הודעה על אישור תכנית מס'..... פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית של כביש ואדי חמרה הינה חלק מתוכנית כוללת לפיתוח הגליל, הכוללת פיתוח כלכלה ותעסוקה, שדרוג התשתיות, קדום מערכת החינוך ושיפור מערכת בריאות.

התוכנית המפורטת של כביש ואדי חמרה נגזרת מתוך תוכנית המתאר של צפת ג/12617 שאושרה להפקדה, אך טרם פורסמה להפקדה.

התכנית של כביש ואדי חמרה מתואמת עם תכניות מפורטות של מורדות רזים ג/19374, בנה ביתך מערב ג/18181 ובנה ביתך מזרח ג/18180 המתוכננות ע"י משרד הבינוי והשיכון שאושרו למתן תוקף.

התכנון הפרטני בתוכנית זו נגזר לפיכך מהתפיסה הכוללת של התוכנית הגדולה. דבר זה נכון בעיקר בנושאים כמו: מערכות התנועה, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | כביש מעלה ואדי חמרה |
|--------------------------|--|---|
| 1.1 | שטח התוכנית | 18345/ג |
| 1.2 | שטח התוכנית | 452.09 דונם |
| 1.3 | מהדורות | מילוי תנאים להפקדה |
| 4 | מספר מהדורה בשלב | 4 |
| 2012 | תאריך עדכון המהדורה | דצמבר 2012 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | תוכנית מפורטת |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | ועדה מחוזית |
| ל.ר | לפי סעיף בחוק | ל.ר |
| הרשאות | היתרים או הרשאות | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי צפת
- קואורדינטה X 246265 - 249620
קואורדינטה Y 760584 - 763873
- 1.5.2 תיאור מקום** בכניסה הדרום מזרחית לצפת; מעלה ואדי חמרה, עד למרכז העיר ועד לבית החולים זיו בצפת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית צפת
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית צפת ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|---|
| 13051 | שומא | חלק | | 3, 23 - 25, 99 - 101, 117, 126, 127 |
| 13064 | שומא | חלק | 17 - 18, 28 - 29, 31 - 34, 40 - 42, 45 - 51, 52, 60 - 61, 64 - 66, 91 - 93, 95 - 96, 116 - 117, 140, 145, 151 - 154, 157 - 164, 167, 169, 180, 197 | 19, 21, 26 - 27, 35 - 37, 43 - 44, 46 - 50, 53 - 58, 59, 62 - 63, 67, 88 - 90, 94 - 96, 97, 105 - 109, 110 - 113, 115, 122, 125 - 126, 136 - 138, 139, 141, 143 - 144, 147 - 149, 150, 168 - 170, 174 - 175, 179, 187, 189 - 192, 195 - 196, 198, 201 - 205 |
| 13065 | שומא | חלק | 8 - 9, 29 - 30, 36 - 37, 219 - 221 | 3 - 7, 30 - 32, 33, 35, 42 - 45, 73 - 77, 119 - 123, 133, 135, 203 - 205, 218, 223 - 226, 229, 241 |
| 13066 | שומא | חלק | 66 | 33, 34, 46 - 47, 49 - 50, 54, 58 - 62, 64 - 65, 67, 118 |
| 13073 | מוסדר | חלק | | 15, 17, 19, 75, 80 |
| 13086 | מוסדר | חלק | | 5, 61, 65, 108 |
| 13089 | מוסדר | חלק | | 7, 9 - 14, 16 - 18, 20 - 23, 24 |
| 13091 | מוסדר | חלק | | 7, 9 - 14, 16 - 18, 20 - 23, 24 |
| 13092 | מוסדר | חלק | 13, 25, 36 | 6 - 7, 12, 14 - 15, 17 - 24, 26 - 35, 37 - 41, 45, 47 - 48 |
| 13093 | מוסדר | חלק | | 1, 2, 13 - 15, 26 - 28, 30 - 32, 34 - 38, 40 - 41, 44 - 48, 49, 53 |
| 13095 | מוסדר | חלק | | 19, 24 |
| 13096 | מוסדר | חלק | | 1 |
| 13607 | מוסדר | חלק | | 27 |
| 13701 | שומא | חלק | | 84, 85, 90, 93 |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------------|---|
| 13703 | מוסדר | חלק | | 71 |
| 13704 | מוסדר | חלק | | 58, 66, 68, 76, 78, 101, 102, 105, 107, 115, 117, 119, 121 |
| 13705 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 13706 | מוסדר | חלק | 26 | 14, 16, 19, 23, 25, 27, 29, 31, 32, 36, 42, 47, 48, 65, 78, 83, 91, 99, 104 |
| 13712 | מוסדר | חלק | | 60, 111 |
| 13714 | שומא | חלק | 2, 34, 92, 95, 98, 99, 102, 104 | 1-3, 4, 27-30, 32-33, 35-39, 41-45, 81-83, 88-90, 91-93, 94-96, 97, 100-101, 103-105, 106-108, 119-122 |
| 13715 | שומא | חלק | 14, 48, 53, 72, 75 | 1-7, 12-13, 15-17, 24-27, 34-36, 42, 44, 46-47, 54-55, 57-59, 71-73, 74-76, 79-80, 82-90, 93, 116, 119-121, 138-141 |
| 13716 | שומא | חלק | | 1-5, 16, 17, 52, 55, 71, 78 |
| 13721 | שומא | חלק | | 1, 4 |
| 14676 | מוסדר | חלק | | 4 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר | ל.ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל.ר | ל.ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל.ר |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---|---|--------------------|------------|
| ג/552 | שינוי | העברת תוואי דרך על שטח שייעודו שטח חקלאי, שמורת טבע | 2812 | 13.5.1982 |
| ג/3650 | | העברת תוואי דרך על שטח שייעודו מסחרי, שטח פארק פעיל ושמורת טבע, | 5324 | 26.8.2004 |
| ג/3845 | | העברת תוואי דרך על שטח של מגורים ב', מגורים ג', מרכז אזרחי, שצ"פ ושמורת טבע. | 3736 | 22.1.1990 |
| ג/3989 | | העברת תוואי דרך על שטח שייעודו אב"צ, שטח פארק פעיל ושמורת טבע, | 3980 | 5.3.1992 |
| ג/8995 | | העברת תוואי דרך על שטח שייעודו לתכנון עתידי, שצ"פ וכן הרחבת דרך בתוואי מאושר. | 4642 | 7.5.1998 |
| ג/2826 | | העברת תוואי דרך על שטח שייעודו שטח מיועד לבית חולים | 3048 | 26.4.1984 |
| ג/14476 | | שינוי יעוד לדרך | 5866 | 17.11.2008 |
| ג/8143 | | כפיפות | כביש עוקף צפת | 4656 |
| תמ"א 3 | בהחלטת הולנת"ע מס' 456 מיום 12.4.2022 ניתנה הקלה להתחברות דרך מעלה ואדי חמרה עם דרך אזורית מס' 877 באמצעות מחלפון | | | 1.8.76 |
| תמ"א 35 | מרקם שימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים אגן כנרת | | 5474 | 27.12.2005 |
| תמ"א 4/34 | אזור א'1 – רגישות גבוהה | | 5704 | 16.8.2007 |
| תמ"מ 2/9 | שטח עירוני ושטח חקלאי וחדירות גבוהה למשקעים ושטח למניעת זיהום מים | | 5696 | 30.7.2007 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחילה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|---|-------------|---|-------|----------------|
| | | אדרי' רוזנברג פיניה | דצמבר 2012 | מספר גיליונות | 26 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | ש. קרני מהנדסים בע"מ | דצמבר 2012 | 1 | | 1: 10,000 1: 2500 1: 1250 1: 1250 1: 250/2500 1: 500/5000 1: 250/2500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | | | גליון 1 – מערך דרכים ארצי, אזורי, מקומי | | | מנוחה | נספח תנועה |
| | | | | גליון 2.1 – מערכת דרכים כללית | | | | |
| | | | | גליון 2.2 – שלביות בביצוע צומת חיבור לכביש 89 | | | | |
| | | | | גליון 2.3 – עקרונות ניקוז | | | | |
| | | | | גליון 4.1 – חתך לאורך כביש מס' 1 | | | | |
| | | | | גליון 4.2 – חתכים לאורך כבישים | | | | |
| | | | | גליון 4.3 – חתכים לאורך - מחלף | | | | |
| | | | | גליון 5 – נספח גישור ומנהור | | 1: 1000 | | |
| | | אדרי' נוף - אלון ארמוני | דצמבר 2012 | מכל | 23 | | מנוחה | נספח נוף |
| | | | | גליון 1 – מיקום האתר וניצפות | | 1: 50,000 | | |
| | | | | גליון 2 – מצב קיים ממצאים | | 1: 2500 | | |
| | | | | גליון 3 - פיתוח ומיקום החתכים | | 1: 2500 | | |
| | | | | גליון 4 - חתכים לרוחב האתר | | 1: 2500 | | |
| | | | | גליון 5 - חתכים לאורך האתר | | 1: 2500 | | |
| | | | | גליון 6 - חתכי רחוב טיפוסיים | | 1: 100 | | |
| | | | | גליון 7 – חתכים במחלף | | 1: 250 | | |
| | | חנך בורגר אדרי' נוף - אלון ארמוני | דצמבר 2012 | מכל | 65 | | מחייב | נספח עצים |
| | | | | 5 גליונות של סקר העצים | | 1: 1000 | | |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------|-----------|--|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקת (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | Silvia_r@yefenof.co.il | 074-7880002 | | 074-7880000 | רח' ביאליק 3, חיפה | | משרד התחבורה, עיריית צפת, משרד הבינוי והשיכון. מחוז צפון. באמצעות חברת יפה נוף – תחבורה, ותשתיות ובנייה בע"מ | | | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------|-----------|---|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקת (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | Silvia_r@yefenof.co.il | 074-7880002 | | 074-7880000 | רח' ביאליק 3, חיפה | | משרד התחבורה, עיריית צפת, משרד הבינוי והשיכון. מחוז צפון באמצעות חברת יפה נוף – תחבורה, ותשתיות ובנייה בע"מ | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----|--------|-------|-------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| | | | | | | | | | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------|------------|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| Pnina-ro@smile.net.il | 04-8643132 | | 04-8666950 | רח' ביאליק 7, חיפה. | | | 33168 | 5406058 | אדריכלית | עורך ראשי |
| Kami_s@netvision.net.il | 04-8251095 | | 04-8244468 | רח' דישראל 44, חיפה | | | 2449 | 5754072 | מהנדסים | יועץ תנועה |
| armony@netvision.net.il | 03-6482039 | | 03-6479556 | רח' אוגורית 22 א', תל אביב | | | 85688 | 68963529 | אלון ארמוני | יועץ נופי |
| borgeryn@gmail.com | 04-8674028 | | 04-8662572 | שער פלמר 1 חיפה | | | | 055646509 | חנן בורגר | אגרונום |
| rgm@rgm.co.il | 04-6597307 | | 04-6527636 | רח' הרימון, 15 עפולה. | | | | | ר.ג.מ ניאודויה | מודד |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל.ר. | ל.ר. |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התווית קטע דרך חדשה, מעלה ואדי חמרה כחלק מתכנון מערכת דרכים חדשה בצפת, וחיבור הדרך לבנייה זיו. כל זאת בתאום עם התכנון המיתארי של רמת רזים דרום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי, שמורת טבע, מסחרי, פארק פעיל ושמורת טבע, אתר לבנין ציבורי, שטח לתכנון עתידי, שטח ציבורי פתוח, מגורים ב', מגורים ג', ומרכז אזרחי לדרך מוצעת.
 ב. הרחבת דרך בתוואי מאושר.
 ג. תכנון מפורט של חתכי הדרך תוך קביעת קטעי גישור ומנהור.
 ד. קביעת הנחיות לתכנון ועיצוב נוף בהתאמה לתכנון הכולל המתארי של שכונת רמת רזים דרום.
 ה. ניתנה הקלה להתחברות דרך מעלה ואדי חמרה עם דרך אזורית מס' 877 באמצעות מחלפון (בהחלטת הולנת"ע מס' 456 מיום 12.4.2022)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 452.09 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | | | | | לא רלבנטי |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | | יעוד |
|----------------|--|---------|------|------------|
| | | | 1001 | דרך מאושרת |
| | | | 1002 | |
| | | | 1003 | |
| | | | 1004 | |
| | | | 1005 | |
| | | | 1006 | |
| | | | 1007 | |
| | | | 1008 | |
| | | | 1009 | |
| | | | 1010 | |
| | | | 1011 | |
| | | | 1012 | |
| | | | 1013 | |
| | | | 1014 | |
| | | | 1015 | |
| | | | 1016 | |

| תארי שטח בפופים | | | תאריך שטח | תאריך שטח | יער | דרך מוצעת |
|-----------------|--|--|-----------|-----------|------|-----------|
| | | | | | 2001 | |
| | | | | | 2002 | |
| | | | | | 2003 | |
| | | | | | 2004 | |
| | | | | | 2005 | |
| | | | | | 2006 | |
| | | | | | 2007 | |
| | | | | | 2008 | |
| | | | | | 2009 | |
| | | | | | 2010 | |
| | | | | | 2011 | |
| | | | | | 2012 | |
| | | | | | 2013 | |
| | | | | | 2014 | |
| | | | | | 2015 | |
| | | | | | 2016 | |
| | | | | | 2017 | |
| | | | | | 2018 | |
| | | | | | 2019 | |

18/12/2012

עמית 11 מתוך 21

| תאגיד שטח כפופים | | | תאגיד שטח | |
|------------------|-----------|-----|-----------|-----------|
| שנה | תאגיד שטח | שנה | תאגיד שטח | יעד |
| | | | 2020 | דרך מוצעת |
| | | | 2021 | |
| | | | 2022 | |
| | | | 2023 | |
| | | | 2024 | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאגיד השטח בתשריט לזן המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מ"ר | | מ"ר | | מ"ר | | מ"ר | |
|--------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
| אחוזים | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר |
| 23.24 | 105.07 | 23.24 | 105.07 | 23.24 | 105.07 | 23.24 | 105.07 |
| 76.76 | 347.02 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0.86 | 3.88 | 0.86 | 3.88 | 0.86 | 3.88 |
| | | 1.83 | 8.29 | 1.83 | 8.29 | 1.83 | 8.29 |
| | | 0.24 | 1.10 | 0.24 | 1.10 | 0.24 | 1.10 |
| | | 2.21 | 9.97 | 2.21 | 9.97 | 2.21 | 9.97 |
| | | 6.24 | 28.22 | 6.24 | 28.22 | 6.24 | 28.22 |
| | | 0.12 | 0.54 | 0.12 | 0.54 | 0.12 | 0.54 |
| | | 1.21 | 5.45 | 1.21 | 5.45 | 1.21 | 5.45 |
| | | 0.02 | 0.09 | 0.02 | 0.09 | 0.02 | 0.09 |
| | | 13.88 | 62.75 | 13.88 | 62.75 | 13.88 | 62.75 |
| | | 6.87 | 31.07 | 6.87 | 31.07 | 6.87 | 31.07 |
| | | 4.39 | 19.83 | 4.39 | 19.83 | 4.39 | 19.83 |
| | | 0.15 | 0.68 | 0.15 | 0.68 | 0.15 | 0.68 |
| | | 3.91 | 17.68 | 3.91 | 17.68 | 3.91 | 17.68 |
| | | 20.63 | 93.27 | 20.63 | 93.27 | 20.63 | 93.27 |
| | | 7.76 | 35.06 | 7.76 | 35.06 | 7.76 | 35.06 |
| | | 6.44 | 29.14 | 6.44 | 29.14 | 6.44 | 29.14 |
| 100 | 452.09 | 100 | 452.09 | 100 | 452.09 | 100 | 452.09 |



4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: דרך |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל לרבות גשרים, מנהור, תשתיות, סוללות וקירות תומכים, מתקני ניקוז, תאורה, שילוט ומתקני בטיחות והפרדה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | ביצוע הדרך יותנה באישור מהנדס העיר לתכנון הנדסי ואדריכלי מפורט של הדרך כולל הגשרים, המנהרה, קירות תומכים, גדרות ומעקות במקומות המתחייבים. |
| ב. | התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם התכנון המפורט של שכונת רמת רזים דרום. |
| ג. | כל בניה בשטח רצועת הדרך ובשטח המיועד למחלף אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. |
| ד. | בקטע כביש ואדי חמרה שבתחום המרכז העירוני עפ"י תכנית המתאר של רמת רזים דרום, בין שתי הכיכרות : ככר במפגש עם כביש מס' 3 והככר מצפון מערב לה, תתאפשר בניית גשר מעל הכביש. הגשר ישמש לתנועת הולכי רגל למעבר מצד אחד של הכביש לצידו השני ולבניית מבנה מסחרי בן קומה אחת על גבי גשר זה. |
| | תחתית הגשר תהיה בגובה מינימלי של 6.5 מ' המאפשר את מעבר רכבי החרום השונים הנדרשים, כולל רכב כיבוי אש. |
| ה. | שטחי הדרך שבתחום רצועת הדרך כוללים את שטחי הדיקור והפיתוח הנופי הנדרשים. |
| ו. | קווי הבנין מקצה רצועת הדרכים יקבעו בתכניות מפורטות מאושרות ובשלבי אישור סטטוטורי שונים. |
| ז. | לא ינתנו היתרי בניה ולא יפותח שטח המיועד לסלילת דרך מס' 4, בקטע מחתך 428 ומזרחה, ללא בדיקה תחבורתית נוספת של משרד התחבורה וק.ק.ל. במידה ובדיקה תחבורתית תצביע על נחיצות פתיחת דרך מס' 4 כל תכניות העבודה יתואמו עם ק.ק.ל וזאת מטרה למזער את הנזק הצפוי מכריתת העצים בקטע הכביש העובר בתחום היער בלבד מחתך 428 ומזרחה עד לחתך 481. |
| | לא תהיה מניעה בביצוע קטע הכביש בין חתך 404 לבין 428. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בניה (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יחיד לדונם נטו) | מספר יחיד מסמך בניה | אחוזי בניה מכללים (%) | שטחי בניה סה"כ | | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | שטחי בניה הקובעות | מתחת לכניסה הקובעות | מעל לכניסה הקובעות | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יער | |
|-------|-----------------|------|------------|---------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|-----------|----------------------|------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|------------|-----|-----------|
| | צמאי- צידי- | ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעות | | | | | | מעל לכניסה הקובעות | שטחי בניה | שטחי בניה | שרות | | | | | | | | עיקרי |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | לא רלבנטי |

6. הוראות נוספות**6.1. תשתיות**

- א. ניקוז מי גשם - הוצאת היתר לביצוע הדרך על פי תכנית זו תותנה בהבטחת בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר צפת ורשויות הניקוז .
- ב. תאורה - כל מתקני התאורה לכבישים יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים

6.2. רישום וחלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. חלוקה חדשה תרשם על פי התכניות המפורטות שיוכנו על השטח.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

6.3. הפקעות

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל למעט רצועת דרך מס' 29 ושטח המחלף המתוכנן בתכנית זו שירשמו על שם מדינת ישראל .
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.5. עתיקות

- א. השטח בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.
- ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

| |
|------------------------------|
| 6.6 הנחיות פיתוח נופי |
|------------------------------|

- א. התכנון הנופי המפורט ותכניות השיקום הנופי יוכנו ע"י אדריכל נוף ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי.
- ב. עבודות עפר - במסגרת העבודות לפריצת הדרכים יטופלו כל שטחי החציבה ועודפי העפר בתחום התכנית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י עיריית צפת. התכנון יכלול פתרונות לעודפי חפירה ולמניעת שפכי עפר ודרדרת. מסמך נלווה יפרט את אופן הטיפול בחומרי החפירה והמילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ג. לא תותר שפיכת עפר וגלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות. להבטחת האמור לעיל, בין היתר, יבנה הקיר התחתון ראשון.
- ד. עודפי עפר יפוגו לאתר שייקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר סלילה בתחום התכנית יהיה הצגת פיתרון מאושר לפינוי עודפי עפר ופסולת בניה.
- ה. קירות פיתוח - קירות הפיתוח יחופו באבן טבעית או אבן מתועשת. מעקות מעל קירות יהיו מגוולונים וצבועים בתנור. חריגה מתנאי זה באישור מהנדס הוועדה המקומית בלבד.
- ו. קירות תומכים בגובה מעל 5 מ' יפוצלו ליצירת ברמה מגוננת. הרווח האופקי בין כל שני קירות מדורגים יהיה לפחות 2.0 מ'. אדריכל הנוף שמתכנן את התוכניות המפורטות רשאי לחרוג מהנחיה זו בשל שיקולים נופיים חזותיים מקומיים ו/או באם הנחיות יועץ הקרקע שונות מכך.
- ז. שיקום נופי - התכנון המפורט יכלול תוכניות שיקום נופי מפורטות. תוכניות השיקום תהוונה חלק בלתי נפרד מתוכניות הפיתוח והן תשולבנה בכתבי הכמויות שישמשו לביצועו.
- ח. ריצופים - המדרכות והחניות תרוצפנה באבנים משתלבות ו/או באבן מקומית.
- ט. נגר עילי - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חמרי ריצוף חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, ערוגות גינון נמוכות מהריצוף הסמוך וכד'.
- י. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- יא. במידת הצורך במסגרת תכנון הכבישים יתוכננו מעברים לבעלי חיים בתאום עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
- יב. רוחב מדרכה מינימלי בזכות הדרך בכל התכנית לא יפחת מ - 2.00 מ'
- יג. פילרים - ארונות הסתעפות לח"ח, תאורה, תקשורת, גז ומים וכיו"ב ימוקמו ויבנו במשולב עם קירות הפיתוח ובחומרים תואמים.
- יד. בתחומי זכות הדרך ינטעו עצים, המספר המינימלי יהיה כמופיע בתוכנית הפיתוח.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה / או סלילה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | | |
|-----------|---------------------------------|---|----|
| | 3.00 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | א |
| | 2.00 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | ב |
| | 5.00 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | ג |
| | 2.00 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ) | ד |
| 20.00 מ' | | קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו | ה |
| 35.00 מ' | | קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו | ו |
| | 0.50 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך | ז |
| | 3.00 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה | ח |
| | בתאום עם חברת החשמל | כבלי חשמל מתח עליון | ט |
| | 1.00 מ' | ארון רשת | י |
| | 3.00 מ' | שנאי על עמוד | יא |

על כף האמור לעיל לתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מריקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ – 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי

חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8 טיפול בעודפי עפר

- א. לא יאושר היתר סלילה אלא לפי נוחל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות. או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה – היתר הסלילה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי:
- היתר הבניה והסלילה יציג פתרון לאיזון בין תפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאודר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוסת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.9 מי נגר עילי

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 הערות מיוחדות

- א. בשלב של היתרי הסלילה / בניה של מבני הדרך תינתן האפשרות לדרכי גישה ושירות זמניות, הקמת מחנה העבודה ושטחי ההתארגנות. מיקומם מחוץ לשטח התכנית יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית ובעלי הזכויות בקרקע. מיקומם המדויק של השטחים יאושר בהיתרי הבניה / סלילה.
- ב. עם תום השימוש באתר ההתארגנות, במחנה העבודה ובדרכי הגישה והשירות הזמניות, ינוקה השטח וסביבתו מכל פסולת, שאריות חומרי בנייה וסלילה, ויסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים בו. שטחי ההתארגנות והדרכים הזמניות ישוקמו כך שהמצב יושב לקדמותו.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור המפורטים בנספח העצים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ב. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

6.12 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|--|--------|
| | הכבישים יבוצעו בשלבים, בשלב ראשון תבוצע דרך בעלת נתיב לכוון. בשלב סופי תבוצע הדרך כדו מסלולית דו נתיבית. מיקום הנתיבים לביצוע בשלב הראשון יפורט במדויק בשלב התוכניות המפורטות. | |
| | לא יינתנו היתרי בניה ולא יפותח שטח המיועד לסלילת דרך מס' 4 ללא בדיקה תחבורתית נוספת של משרד התחבורה וקק"ל | |

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|-----------|--------------------------------------|--|-----------|--------------------|-----------------------|
| 11/1/13 | "יפה נוף" | משרד התחבורה, עיריית צפת, משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון תחבורה רחי ביאליק 3, חיפה 33112 | | | |
| 11/1/13 | "יפה נוף" | משרד התחבורה, עיריית צפת, משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון תחבורה תשמיט ובניה בע"מ ביאליק 3, חיפה 33112 | | | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | | | מדינה ופרטיים | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 18.1.2012 | רוזנברג פנינה אדריכלות ובנין ערים | | 054060587 | אדר' רוזנברג פנינה | עורך התכנית |

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| 12617/ג | אושרה להפקדה אך טרם פורסמה | | |

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| שם התוספת | תחלת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק | | |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א) | | |
| סעיף 109 (ב) | | |

| ערר על התוכנית | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר | מספר הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק. | | | |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. | | | |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית. | | | |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.