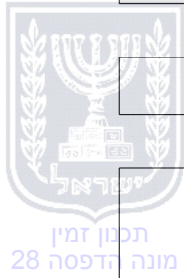


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0421560

הסדרת יעודי קרקע לבנית שכונת מגורים - אביקור צפת, ג/22767



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	צפת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע ע"י חלוקה תכנונית בין שצי"פ למגורים ומסדירה את צורת המגרשים בהתאם לנספח בינוי המצורף, על מנת לבנות פרויקט מגורים בצורה רציפה. כמו כן תכנית זו באה להסדיר זכויות והוראות בניה במגרש המאוחד. התכנית מלווה בנספחים שונים הערוכים ע"י אדריכל נוף, יועץ ומים וביוב ויועץ תחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע לבניית שכונת מגורים- אביקור צפת,

ג/22767

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

216-0421560

מספר התכנית

30.213 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248100
קואורדינאטה Y	765800

1.5.2 תיאור מקום

צפון העיר צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות : צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אביקור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14712	לא מוסדר	חלק		9999
13675	מוסדר	חלק	153, 155, 370	114, 116, 354-355, 367-368

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 22	107A, 125A, 126A

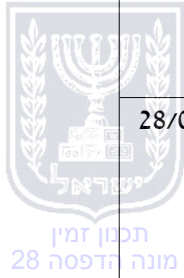
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12617
08/11/2006	458	5593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13872 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13872
29/04/1993	2424	4105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 22 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	23/07/2017	בני שנהר- גולן אדריכלים	20/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ביוב	31/01/2017	רוזנטל מהנדסים	10/01/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	חתכים	23/07/2017	בני שנהר- גולן אדריכלים	20/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	31/01/2017	רוזנטל מהנדסים	10/01/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב	07/03/2017	רוזנטל מהנדסים	12/02/2017	7	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	21/07/2016	רוזנטל מהנדסים	18/07/2016	19	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי חלק 1	25/07/2016	מיכאל סייג	21/07/2016	36	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי חלק 2	25/07/2016	מיכאל סייג	21/07/2016	15	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט סיווג עצים	21/07/2016	עסאם דלה	10/07/2016	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה- תנועה וחניה	21/07/2016	ישראל רשטינק	05/07/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה-תנועה ורומים	21/07/2016	ישראל רשטינק	05/07/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	29/03/2018	איתי זהבי	29/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	04-6927472	



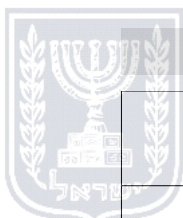
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משה חדיף אחזקות 2000 בע"מ מפעלי ארזים (חדיר) בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927474	04-6927472	
בעלים				משה חדיף אחזקות 2000 בע"מ מפעלי ארזים (חדיר) בע"מ	צפת	עליה ב		04-6922516	04-6972004	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavi.com
מודד מוסמך	מודד	עסאם דלה	893		כפר יאסיף	כפר יאסיף		04-9561532		
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	רוזנטל מהנדסים		מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג			חיפה	דרך יפו	81	04-8203717	077-3203717	miki-landscape@012.net.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק		מתוו"פ מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215560		
אדריכל רשוי	מתכנן	בני שנהר- גולן אדריכלים			חיפה	מרקוני גוליאלמו (2)	10	04-8224511		golanarc@inter.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב 20103.

(2) כתובת: צ'ק פוסט.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון של שטח מגורים מאושר לצורך הקמת שכונת מגורים איביקור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מגרשי מגורים ושצ"פ ע"י חלוקה תכנונית.

1. שינוי מס' קומות מותר.

2. שינוי גובה בניה מותר.

3. שינוי הוראות בינוי ועצוב אדריכלי.

4. הגדרת שטחי שרות.

5. הגדלת מס' יח"ד לסה"כ 255 יח"ד.

6. הגדרת הוראות בינוי בהתאם לנספח בינוי מצ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	205, 201
דרך מוצעת	208 - 206, 204 - 202
מגורים א'	113 - 109
מגורים ב'	108, 106 - 101
מגורים ד'	107
שטח ציבורי פתוח	402, 401



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	205
בלוק ביטול	מגורים ב'	106, 104 - 102
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	401
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	201
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	203

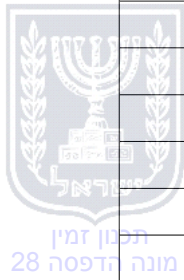
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,644	21.99
יער נטע אדם	123	0.41
מגורים ב'	17,896	59.23
שטח ציבורי פתוח	5,550	18.37
סה"כ	30,213	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,615.43	21.90
דרך מוצעת	430.11	1.42
מגורים א'	3,100.41	10.26
מגורים ב'	11,296.39	37.39
מגורים ד'	2,128.91	7.05
שטח ציבורי פתוח	6,642.11	21.98
סה"כ	30,213.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לבניית מבני מגורים, חנייה, מחסנים והעברת תשתיות. הבניה תהא לפי תכנית בינוי מנחה מצורפת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	היתר הבניה יהיה תואם לתכנית הבינוי המנחה המצורפת לתכנית זו (למעט שינויים המאושרים ע"י מהנדסת העיר).
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון כניסות ויציאות למבנה. 2. הגשת בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר. 4. פיתוח המגרש א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחי השצ"פ - במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 5. גדרות ומעקות גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. 6. מניעת מטרדים בעת בנייה. א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. 7. חזית חמישית בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתוריים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס העיר לטיפול בחזית החמישית. 8. לא תחול חובת גג רעפים, גינות לכל דירה או מגבלת שטח מקסימלי של כל דירה. הבינוי יהא בהתאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו.</p>
ג	תשתיות
	תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות בד בבד עם ביצוע בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים

		<p>4.2 מגורים ב'</p> <p>שטח זה ישמש לבניית מבני מגורים, חנייה, מחסנים והעברת תשתיות. הבניה תהא לפי תכנית בינוי מנחה מצורפת.</p>	<p>4.2</p>
		<p>4.2.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתר הבניה יהיה תואם לתכנית הבינוי המנחה המצורפת לתכנית זו (למעט שינויים המאושרים ע"י מהנדסת העיר).</p>	<p>4.2.2</p>
		<p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון כניסות ויציאות למבנה. 2. הגשת בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר. 4. פיתוח המגרש א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחי השצ"פ -במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 5. גדרות ומעקות גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. 6. מניעת מטרדים בעת בנייה: א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. 7. חזית חמישית בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתורים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס העיר לטיפול בחזית החמישית. 8. לא תחול חובת גג רעפים, גינות לכל דירה או מגבלת שטח מקסימלי של כל דירה. הבינוי יהא בהתאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו.</p>	<p>4.3</p>
		<p>ג</p> <p>תשתיות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות בד בבד עם ביצוע בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.</p>	<p>4.3.1</p>
		<p>4.3 מגורים ד'</p>	<p>4.3</p>
		<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
		<p>שטח זה ישמש לבניית מבני מגורים, חנייה, מחסנים והעברת תשתיות. הבניה תהא לפי תכנית בינוי מנחה מצורפת.</p>	<p>4.3.2</p>
		<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>

4.3	מגורים ד'
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתר הבניה יהיה תואם לתכנית הבינוי המנחה המצורפת לתכנית זו (למעט שינויים המאושרים ע"י מהנדסת העיר).</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון כניסות ויציאות למבנה. 2. הגשת בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר. 4. פיתוח המגרש א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחי השצ"פ - במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 5. גדרות ומעקות גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. 6. מניעת מטרדים בעת בנייה. א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. 7. חזית חמישית בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתורים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס העיר לטיפול בחזית החמישית. 8. לא תחול חובת גג רעפים, גינות לכל דירה או מגבלת שטח מקסימלי של כל דירה. הבינוי יהא בהתאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות בד בבד עם ביצוע בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש לקמת מתקני משחקים, שבילים, רחבות, גינון, חניות, מעבר תשתיות תת קרקעיות ופיתוח. לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים כגון חדר טרנספורמציה, ביוב וכד' בלבד.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. ככלל, שטחים אלה יתוכננו בלווי אדרי' נוף, אשר יתן דגש על תכנון הסביבה כולל תכנון שבילים</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	ציבוריים, רחבות ישיבה והצללות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אפניים וגינון וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי לביצוע דרך הינו הוצאת היתר כחוק.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אפניים וגינון וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי לביצוע דרך הינו הוצאת היתר כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 26	13	14	2100	150		500	1450	1100	1	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	(1) 33	18	(4) 140	(3) 4350			1450	2900	1500	2-6	106 - 102	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	18	(1) 55	27	58	10350	1250		3200	5900	2100	7	107	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	(2)	(2)	(2)	6	3	(1) 11	12	28	3750	500	650	350	2250	2300	8	108	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(7)	(2)	(2)	3	2	(1) 7	5	(6) 15	(3) 640	50	350	120	120	620	9-13	113 - 109	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		1	3			50				50	500				שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
200	1	101	מגורים ב'	מגורים ב'
400 (3)	2-6	106 - 102	מגורים ב'	מגורים ב'
800	7	107	מגורים ד'	מגורים ד'
350	8	108	מגורים ב'	מגורים ב'
50 (3)	9-13	113 - 109	מגורים א'	מגורים א'
				שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית להתיר העברת שטחים מעל או מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בסך השטחים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הגג מותר מעקה בטיחותי ומבנה ליציאה לגג ולמתקנים טכניים בגובה מירבי 3.5 מ'.

(2) בהתאם למסומן בתשריט, יותר קו בנין 0 לחניה מקורה, מתקני אשפה ומתקנים טכניים.

(3) הזכויות הינם עבור כל מגרש בנפרד.

(4) בכל מגרש 28 יח"ד.

(5) בהתאם למסומן בתשריט, יותר קו בנין 0 לחניה מקורה, מתקני אשפה ומתקנים טכניים. מותר קו בנין 0 בתחום החניון למתקן הנדסי (תחנת טרנספורמציה).

(6) בכל מגרש 3 יח"ד.

(7) בהתאם לנספח הבינוי, מותרת הבלטת גזוזטראות עד קו בנין 1 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתרי בניה הינו אישור עיריית צפת בנושא חיבור לתשתיות .

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

א. 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.
ב. נדרש להגביל את הגובה מעל פני השטח ל 55 מטר.
ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על
המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן
או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או
חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש
מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או
המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות
ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור
בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת 1 מ'
שנאי על עמוד 3 מ'
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>
<p>6.5</p>	<p>חניה</p> <p>החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף. החניות יהיו בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p> <p>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, באישור 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. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה השלמת ביצוע המאסף הגרביטציוני דרכו יוזרמו שפכי שכי אביקור למערכת הביוב של חצור הגלילית. אישור בכתב של תאגיד "פלג הגליל" שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בצפת עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה. 5. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות : א. השלמת ביצוע השינויים במערכת אספקת המים לשכונה בהתאם למפרט בנספח מים וביוב לתכנית זו. ב. אישור בקשה להיתר בניה לעבודות המים והביוב ע"י משרד הבריאות.</p>
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>האשפה הבייתית תפונה לאתר תאנים הנמצא ליד חצור הגלילית.</p>

<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך</p>	<p>6.13</p>

6.13 קולטי שמש על הגג	
	חלל הגג. ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14 שרותי כבאות	
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15 שמירה על עצים בוגרים	
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>? לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>? תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>? תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>? בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>? בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.17 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה.	ביצוע תשתיות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28