209 5078-1

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12617
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 1-11-17 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפול, אדר
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הכנית מתי 17/5/18
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....
מיום .....

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית צפת

תכנית מס. ג/12617

אוגוסט 2013

תוכן העניינים

פרק	סעיף ותת סעיף	נ ו ש א	ע מ ו ד
		תוכן העניינים	**1**
		דברי הסבר לתכנית	**5**
		פרוגרמה כוללת	**9**
א'		**כללי**	**11**
	1	**שם ותחולה**	**11**
	2	**השטחים הכלולים בתכנית זו**	**11**
	3	**היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו**	**12**
	4	**שטח התכנית**	**12**
	5	**יוזמי התכנית**	**12**
	6	**עורכי התכנית**	**13**
	7	**מטרות התכנית**	**13**
	8	**הגדרות**	**13**
	9	**באור סימני התשריט**	**19**
	10	**טבלת השטחים של התכנית**	**21**
ב'		**עקרונות התכנית**	**22**
	11	**מתחמי התכנון**	**22**
	12	**תכניות מפורטות ומעמדן בהיתרי הבניה**	**23**
	13	**תכניות שיקום**	**24**
	14	**תכניות עיצוב אדריכלי**	**24**
	15	**עקרונות הטיפול הנופי והסביבתי**	**24**
	16	**שמירה על קווי השקף לנוף וסביבה**	**24**
	17	**חובת שימוש בחומרי בניה מאושרים**	**25**
	18	**שימור אופיה התיירותי של העיר ושימור מבנים**	**25**
	19	**תכניות פינוי-בינוי**	**26**
	20	**הוראות בנושא עתיקות וארכיאולוגיה**	**26**
ג'		**השימושים המותרים ובמתחמי התכנון**	**28**
	21	**תוקף השימושים המותרים**	**28**
	22	**רשימת השימושים המותרים באזורים השונים של התכנית**	**28**
	22.1	השימושים המותרים באזור העיר ההיסטורית	**28**
	22.2	השימושים המותרים באזור מגורים	**29**
	22.3	השימושים המותרים באזור מגורים לתכנון מפורט	**31**
	22.4	השימושים המותרים באזור תעשיה ומלאכה	**31**
	22.5	השימושים המותרים באזור מסחרי	**32**
	22.6	השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר	**32**
	22.7	השימושים המותרים באזור המע"ר	**32**

פרק	סעיף ותת סעיף	ה נ ו ש א	ע מ ו ד
ג'	22.8	השימושים המותרים באזור מבני ציבור	33
	22.9	השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש	33
	22.10	השימושים המותרים באזור שמורות טבע	34
	22.11	השימושים המותרים באזור מתקני ומגרשי ספורט	34
	22.12	השימושים המותרים בשטח פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי	34
	22.13	השימושים המותרים בשטחי ייעור	34
	22.14	השימושים המותרים באזור מרכז תחבורה	35
	22.15	השימושים המותרים באזור בית קברות	35
	22.16	השימושים המותרים באזור בית הקברות העתיק	35
	22.17	השימושים המותרים באזור לשרותי דרך	35
	22.18	השימושים המותרים בפארק ארכיאולוגי	35
	22.19	השימושים המותרים בדרכים	35
	23	**ציון האזורים השונים והשימושים מותרים במתחמי התכנון בתכנית זו**	36
	23.1	מתחם תכנון א' - העיר ההיסטורית	36
	23.2	מתחם תכנון ב' - שיכוני הדרום	37
	23.3	מתחם תכנון ג' - שיכוני המערב	37
	23.4	מתחם תכנון ד' - שיכוני הכנען	38
	23.5	מתחם תכנון ה' - הר כנען והרכס המזרחי	38
	23.6	מתחם תכנון ו' - רמת בגין	39
	23.7	מתחם תכנון ז' - מעלה צפת	39
	23.8	מתחם תכנון ח' - נוף כנרת	40
	23.9	מתחם תכנון ח' 1	41
	23.10	מתחם תכנון ט' - אזור התעשיה המערבי	41
	23.11	מתחם תכנון י' - שכונת נחל צפת	42
	23.12	מתחם תכנון יא' - קרית החינוך, ספורט ונופש בואדי חמרה	42
	23.13	מתחם תכנון מ1 - שכונת הר כנען ב'	43
	23.14	מתחם תכנון מ2 - השלמת הר כנען והרכס המזרחי	43
	23.15	מתחם תכנון מ3 - השלמת שכונת נוף כנרת(א)	44
	23.16	מתחם תכנון מ4 - השלמת שכונת נוף כנרת(ב)	45
	23.17	מתחמי התכנון מ6, מ7 - הרכס המזרחי א' הרכס המזרחי ב'	46
	23.18	מתחם התכנון מ8 הרכס המזרחי ג'	47
	23.19	הנחיות לתכנון מפורט למתחמי התכנון החדשים	48

פרק	סעיף ותת סעיף	ה נ ו ש א	ע מ ו ד
ד'		**מתן היתרי בניה, היטל השבחה, חלוקה ורישום והגבלות בניה**	49
	24	**היתרים**	49
	25	**ביקורת תכניות המבנים**	50
	26	**שימושים חורגים**	50
	27	**הפקעות ורישום**	50
	28	**רישום זכות מעבר לציבור**	50
	29	**עבירות ועונשין**	51
	30	**היטל השבחה**	51
	31	**הגבלות בניה מיוחדות**	51
ה'		**הוראות בדבר השימוש בקרקע ובבניינים**	52
	32	**גודל מגרש מזערי**	52
	33	**מספר בנינים במגרש**	52
	34	**הקמת בנין חדש בצמוד לבנין קיים**	52
	35	**קביעת מספר יחידות הדיור במגרש בהתאם למותר**	52
	36	**חישוב אחוזי בניה מותרים בבנין**	52
	37	**חישוב השטח המותר לבניה-שימושים עיקריים ושטחי שרות**	52
	37.1	חישוב השטח המותר לבניה	52
	37.2	תוספות של שטח בניה	52
	37.3	שטחי שרות המותרים להוספה	53
	38	**קווי הבניין והמרווחים**	54
	39	**הוראות בדבר השימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו.**	54
ו'		**הוראות בדבר שמירה ופיקוח חזות העיר**	56
	40	**צורה וחזות הבניינים**	56
	41	**תכנון המרחב סביב למבנים**	56
	42	**השלמת הבניינים**	56
	43	**ביקורת פרסומת, מתקני הכביסה וגדרות**	56
	44	**מיתקנים על גגות הבניינים**	57
	45	**שמירה על חזות הבניינים**	57
	47	**טיפול ואחזקה של שטחים ציבוריים פתוחים**	57
	49	**טיפוח סביבות אזורי מסחר ומלאכה ועסקים**	57
	48	**איכות הסביבה ומניעת זיהום**	57
	49	**מניעת מטרד רעש לאורך דרכים**	58
	50	**נטיעות משוכות וגדרות**	58
	51	**פיקוח על התעשייה**	59
	52	**פיקוח על חנויות ובתי מלאכה**	59
	53	**התקנת פרגודים למסעדות, מזנונים ובתי קפה**	59

פרק	סעיף ותת סעיף	ה נ ו ש א	ע מ ו ד
ז'		<u>דרכים ונטיעות ותקני חניה</u>	60
	54	התווית דרכים ורוחבן	60
	55	דירוג הדרכים	60
	56	ביצוע עבודות בקרקעות שהן דרכים	61
	57	דרישה לשינויים	61
	58	גדרות מאושרות ועצים	61
	59	שמירת עצים לאורך הדרכים	62
	60	רשימת עצים	62
	61	לוחות מודעות, פירסומת ומתקני תאורה	62
	62	חניה	62
ח'		<u>ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים טיפול בפסולת ואספקת חשמל</u>	65
	63	שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תיעול וביוב	65
	64	ניקוז המגרשים	65
	65	ביוב	66
	66	פסולת מוצקה	68
	67	רעש וזיהום אויר	69
	68	אספקת מים	69
	69	מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים	70
	70	מגבלות בניה בכבלים תת-קרקעיים	71
	71	היתר לפעולות חפירה	71
	72	גיזום עצים בקרבת קווי חשמל	71
ט'		<u>הנחיות נופיות – סביבתיות</u>	72
	73	פיתוח מגרשי בניה	72
	74	עבודות עפר	72
	75	שפך ועודפי קרקע	72
	76	עקרונות הפיתוח בשטחים הפתוחים	72
	77	עקרונות לתכנון ושימור הצמחייה	73
	78	מסדרון אקולוגי	73
	79	עקרונות פיתוח מתחמי התיירות במתחם ח'	73
	80	אתר המבנה לצרכי ציבור המיועד לאוניברסיטה או מכללה אזורית	73

דברי הסבר לתכנית

הכנת תכנית מתאר חדשה לעיר צפת החלה בשלהי שנות השמונים של המאה הקודמת. ב - 1991 הוגשה לוועדה המקומית של העיר צפת טיוטת התכנית ונתקבלה על ידה עקרונית. אולם בהמשך, עקב תהפוכות פוליטיות, הושהה המשך העבודה. העבודה חודשה בתחילת שנות האלפיים והתכנית הנוכחית מציגה את המשכיות התכנון המקורי, תוך עדכונים ושינויים, הנובעים מההתפתחויות המקומיות והסביבתיות.

בתחילת שנות האלפיים הוחל גם ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים בהכנת תכנית תת-אזורית לגוש צח"ר (צפת-חצור הגלילית-ראש פינה), אשר מתפקידה היה למסד את היחסים בין היישובים הגובלים בכל התחומים והדיסציפלינות.

בהמשך, כפועל יוצא של תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2 שינוי 9 ותכניות מתאר ארציות רלוונטיות, בעיקר אלו העוסקות בשימור הנוף והאופי של האזור, הוחלט להגביל במידה מסוימת את תחום תכנית המתאר של צפת, ולא להכלילה על כל שטח השיפוט של העיר, כי אם על השטחים שמצפון לכביש 89 החדש (עוקף צפת).

התכנית המוגשת כאן כוללת רק כ - 14 אלף דונם, מתוך כ - 30 אלף, שטח השיפוט הכוללני של העיר.

על השטחים שלא נכללו בתכנית תמשיך לחול התכנית ג/552, תכנית המתאר הישנה של העיר.

<u>קיבולת ושטחי פיתוח</u>

קיבולת האוכלוסייה של התכנית נקבעה ל 60.000 נפש (הגרסה הקודמת, הכוללת את כל שטח השיפוט, אפשרה אוכלוסייה של 80.000 נפש). על פי נתוני הלמ"ס, צפת מנתה ב - 2006, 28.100 נפש ובקצב הגידול הנוכחי של העיר קשה לשער כי יעדי האוכלוסייה יושגו עד 2030.

עם זאת, מאחר ושטחים מסוימים מוקפאים למעשה לפיתוח בזמן הנראה לעין (וטו של גורמי בטחון), סביר כי הפיתוח יוכל להתרכז רק בשטחים הזמינים כעת, ועיקרם בדרום ובדרום מזרח העיר (שטחי רמת רזים ושטחים גובלים).

צפת, אחת הערים העתיקות ביותר בארץ ישראל, נבנתה ללא קו מנחה מרכזי, ותחומי חידוש הבניה היו בעיקר באותן השכונות אשר ננטשו במלחמת השחרור. לאחר מכן, בעידן הבניה המאסיבית, אשר באה עם גלי העלייה הגדולה של שנות החמישים והשישים של המאה הקודמת, נעשתה הבניה בצורת תוספת "פרוסות" של שיכונים במדרון הדרומי ומתחת למשטרת צפת המנדטורית, סביב מה שהייתה בשעתו שכונת "הכורדים".

פועל יוצא מכל אלה היה פיזור בניה רב, וחוסר תקשורת תחבורתית נאותה בין השכונות השונות, כאשר מרכז העיר ההיסטורי הצפוף והעתיק, ממשיך לשמש אבן שואבת לכל תושבי העיר.

העיר העתיקה היהודית "סיפחה" אליה בהדרגה את שכונת "הרימונים" הערבית הגובלת, והפכה אותה לרובע האמנים, אשר פרח באמצע המאה הקודמת. שכונות נוספות מבודדות יחסית פרחו מסביב, בהן הר כנען ב' ומאוחר יותר נוף כנרת. הפיזור הרב של מוקדי הדיור, תחלופה גבוהה מאוד של האוכלוסייה, וחוסר יציבות כלכלית ותעסוקתית, מנעו התפתחות הדרגתית של העיר, אשר שקעה בסטגנציה מסוימת. במרוצת השליש

האחרון של המאה הקודמת, גברה גם ההגירה לעיר של אוכלוסיה חרדית, אשר מצידה גרמה ליצירת מאפיינים ייחודיים בתחום התעסוקה, ולירידה נוספת בתחומים הסוציו-כלכליים.

לצפת תחום שיפוט גדול במיוחד, קרוב ל 30.000 דונם. הוא משתרע מהר כנען בצפון ברום של כ - 750+ מטר, ועד הרמות הדרומיות שמעל קבוץ עמיעד ברום של כ - 500+ מטר. במערב הגבול נושק לנחל עמוד ובמזרח הגבול הינו מעל ראש פינה. בשטח גדול ומבותר מאוד זה, פזורות השכונות השונות של העיר. שטחי הפיתוח האפשריים הינם אלה הצפוניים המהווים המשך לרכס הכנען, אך כפי שנרמז כבר, רובם מוגבלים לפיתוח בגלל וטו של גורמי הביטחון, והשטחים הדרומיים משני עברי ואדי חמרה, העובר במרכז העיר. בשלב הראשון נראה כי האופציה הזמינה לפיתוח מיידי הינה זו בדרום העיר ובדרום מזרח, ברומים הנעים מ - 500+ ל - 600+ (שטחי רמת רזים ושטח גובל).

<u>נגישות ותחבורה</u>

עד לסלילת דרך מס' 877 (עוקף צפת), צפת נשענה על כניסה אחת בלבד בצפון העיר, בדרך שנסללה באמצע שנות השלושים של המאה הקודמת.

דרך מס' 877, אשר במקורה נועדה לאפשר גישה נוחה לבית החולים, בוצעה בעקבות הגרסה הראשונה של מתאר צפת, וחוברה לתוואי המקורי של כביש 89 (צומת עין זיתים). כך הפכה דרך זו לעוקף צפת, תוך יצירת אפשרות לנגישויות נוספות מדרום. אלא שזו הייתה רק מחצית המלאכה. גם בגרסה הראשונה של תכנית המתאר נקבע כי כביש ואדי חמרה, האמור להיסלל מאזור תחנת אגד המרכזית שבעיר דרך ואדי חמרה דרומה, עד היפגשו עם דרך מס' 877 (עוקף צפת), צריך להוות ציר הכניסה העיקרי לעיר ובתור כביש עורקי יקשר גם בין השכונות השונות הפזורות של העיר. ניתן לשוותו לחוט שדרה ממנו מתפצלות הנגישויות לשכונות השונות, אלו הבנויות והאמורות להבנות. לאורך ציר זה של כביש ואדי חמרה קיימת נגישות מעולה גם למוסדות החינוך העיקריים של העיר, וגם לאתרי הספורט הקיימים והמתוכננים.

נושא הנגישות לעיר בא על ביטויו גם בכניסות נוספות מדרך מס' 877. חשיבות הנושא מתעצמת ביודענו את הרגישות הגדולה של האזור לרעידות אדמה והצורך באפשרויות הספקה ופינוי מהעיר. גם בעיות הניתוק של העיר בעתות שלג כבד, הובאו בחשבון שעה שנוצרו אפשרויות כניסה לעיר מאזורים דרומיים יותר.

<u>סוגיית פיתוח אזורי העיר החדשים</u>

אוזכר כי העיר המשיכה להתפתח לפי קווי הפיתוח המורפולוגי שאפיין אותה בסוף התקופה העותומנית ותקופת המנדט, תוך מתן פתרונות אד-הוק בתקופת העלייה שבאה עם קום המדינה.

ברור כי המרכז הקיים מתקשה לתת מענה הולם לתפקודיו היום, קל וחומר לעיר העשויה לגדול לכדי שישים אלף תושבים ומעלה. עם זה, ראוי וחשוב לשמר בקפידה את המרקם העתיק של העיר על אופייה, ובראש וראשונה את המרכז, ולהפכם לנכס תיירותי ייחודי, ולחפש במקביל אזורי פיתוח חדשים למגורים, ולפונקציות עירוניות נוספות.

כדי לפתור את אופציות הבניה החדשה העשויה לתת פתרונות לגידול האוכלוסייה, צריך לתור אחרי אפשרויות נוספות, זולת מירקם העיר ההיסטורית.

כביש ואדי חמרה והנגישות הנוחה מתוואי כביש 89 החדש, מאפשרים פיתוח מידי של דרום העיר. פוטנציאל הפיתוח במקום מסתכם בכ - 4.500 עד 5.000 יחידות דיור, דהיינו אוכלוסיה של כ - 15.000 תושבים ומעלה. גם המיקום הפיסי ברובד טופוגרפי של 500+ עד 600+ מבטיח תנאים אקלימיים מעולים. עם זאת, אוכלוסיה בסדרי גודל כאלה, שוב אינה יכולה להיסמך על מרכז העיר הקיים, החסר פוטנציאל התפתחות כל שהוא, ובקושי מסוגל לספק את דרישות הציבור כיום.

מכאן הרעיון ליצור בסמיכות לציר ואדי חמרה וכביש 89 את המרכז העירוני החדש, העשוי לתת מענה לשכונות החדשות ולאזור הכפרי הקרוב. באזור זה אותרו גם שטחים למכללת צפת, העשויה להעביר לכאן חלק מפעילותה, לקראת השתלבותה באוניברסיטה החדשה של הגליל.

העיר ההיסטורית

ציינו כי העיר ההיסטורית לא יכולה לתת מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי, ויש לאתר פוטנציאל גידול בקנה מידה גדול . עם זאת, העיר ההיסטורית והשכונות הישנות מזוהים עם המותג העירוני "צפת", על כל המשתמע מכך, בתחומי אופי העיר, ההיסטוריה, הדת, התיירות, האומנות וכו'.

חשוב איפה לשמר ולבנות את תחומי האזור המוגדר כעיר ההיסטורית בקפדנות מרובה, תוך שימת לב לפרטי הפרטים בכל תחום מאלה שמנינו לעיל. צפת ההיסטורית מושכת אליה אלפי תיירים, אשר נותרים בה רק זמן קצר, וזאת בעיקר בגלל חוסר משווע במפעלי תיירות, מקומות אכסון נאותים, שרותי מסחר ועוד.

העיר ההיסטורית חייבת לדעתנו להפך לישות משוקמת בקפדנות, בה ימצאו הבאים בשעריה את מיטב השירותים בתחומי התיירות, המסחר, ההסעדה והאכסנה, כל אלה במעטפת הישנה המשוקמת המציעה את השירותים המודרניים העדכניים. ערים בעולם בהן ,טולדו בספרד, קרקסון בצרפת, בת' באנגליה ועוד רבות, התמודדו בהצלחה במטלות מסוג זה, והתכנית המוצעת כאן יוצרת את המסגרת.

תיירות ונוף

צפת הייתה מזוהה כעיר תיירות. ענף זה שקע מאוד מעת שהמלונות המשפחתיים הקטנים פסקו לפעול, והתיירות הפכה להמונית יותר, הדורשת בידור רב ובילויים. מלונות גדולים מסוג אלה לא קמו בעיר, מאידך אחרים בעלי פוטנציאל נסגרו והפכו למוסדות דת ואחרים. התכנית שמה דגש על אופציות הפיתוח התיירותי, בכך שהיא מאפשרת הקמת בתי מלון כמעט בכל שכונות העיר, תוך שהיא מציינת שטחים גדולים בעלי ייעוד ספציפי להקמת מפעלי תיירות במערב העיר, בהר כנען, ובמזרחה, במורדות הצופים לכנרת.

לבד מהקמת בתי מלון ואכסניות, יש צורך לשים דגש על שיחזור אובייקטים תיירותיים מובהקים כמו העיר העתיקה ורובע האמנים, בתי כנסת והכוללים השונים, וגם על אובייקטים ייחודיים כמו המבצר הצלבני הענק (השלישי בגודלו במזרח התיכון) בראש גן המצודה.

הנוף הייחודי של סביבות צפת והמראות הנשקפים מרחובות וסמטאות העיר, מחייבים גישה זהירה בתחום הפיתוח והבניה. הקרן הקיימת ורשויות נוספות הכינו תכניות ייעור ושימור נוף העוטפות את העיר, ואף חודרות לתוכה, במקומות המאפשרים זאת. לשטחי נטיעות אלה ערך רב באשר הם עשויים לשקם נופים שנכחדו, ומאידך להיטיב במקומות

שבהם נחשפו בגין עבודות פיתוח מדרונות ערומים ולא אסטטיים, שמן הדין לטפל בהם.
(ראה היחס בין כביש 89 החדש והמדרונות התחתונים של העיר העתיקה).

<u>הקונצפט התכנוני של תכנית המתאר</u>

כל האמור בפסקאות הקודמות הביא אותנו למסקנה שמן הראוי לשאוף ליצירת תכנית דו קוטבית, או כפי שמתכנני הערים בצרפת נוהגים לכנות זאת "תכנית העיר המקבילה". מחד לשמר, לטפח ולפתח במידת האפשר ובזהירות מירבית את העיר ההיסטורית על שלוחותיה, ומאידך להקים עיר מקבילה גובלת חדשה, הנהנת מכל הסטנדרטים והחידושים העדכניים. ליצור קשרים מעולים בין שני חלקי העיר, תוך חלוקת הפונקציות ביניהם, והקמת מוסדות כלל עירוניים באזורי ההשקה השונים, ומעל כל אלה ליצור נגישות מעולה אל החלקים השונים מעורקי התנועה החיצוניים והפנימיים.

בהמשך אנו מציעים פרוגרמת פיתוח המתאימה לתכנית המוגשת כאן.

פרוגרמה כוללת

בלוחות שלהלן מוצגת הפרוגרמה ברמה הכוללת לצפת, בחלוקה לפי שימושים עיקריים:

א. מגורים

בלוח מוצגת קיבולת לתוספת מגורים אפשרית בשטח השיפוט של צפת

תת אזור	קיבולת יח"ד	שטח קרקע נטו	צפיפות יח"ד/דונם נטו	קיבולת אוכלוסייה
רמת רזים	3.800	305	12.45	11.780
אזור לתכנון בעתיד (דרום מזרח) מ3, מ4.	1.540	350	4.4	4.770
אזור לתכנון בעתיד (צפון מזרח) מ1, מ2, מ6, מ7, מ8	5,203	1,356	4.4	16,130
סה"כ	**10.543**	**2.011**	**5.24**	**32.680**

סה"כ תוספת הקיבולת ביח"ד בצפת נאמדת בכ-10.543 יח"ד, מהם 3.800 יח"ד (36%) בתכנון מפורט ברמת רזים, 1.540 יח"ד תוספת לתכנון בעתיד ממזרח ומצפון לרמת רזים, וכ-5,200 יח"ד בשטחים לתכנון בעתיד המוגבלים כיום לבנייה על ידי משרד הביטחון.

קיבולת האוכלוסייה המתקבלת בהתאם למלאי תכנוני זה היא כדלהלן:

תת אזור	אוכלוסייה
העיר הקיימת[1]	28.100
רמת רזים[2]	11.780
אזור לתכנון בעתיד[3] (דרום מזרח) מ3, מ4.	4.770
אזור לתכנון בעתיד[3] (צפון מזרח) מ1, מ2, מ6, מ7, מ8	16.130
סה"כ	**60.780**

1. גודל האוכלוסייה לסוף שנת 2006 על פי הל.מ.ס.
2. על פי גודל משק בית ממוצע של 3.4 נפשות.
3. על פי גודל משק בית ממוצע של 3.1 נפשות אומדן לטווח הארוך.

ב. שירותי ציבור

בלוח מוצגות תוספות השירותים הציבוריים ברמה העירונית

התחום	השימוש/מתקן	שטח ריצפה במ"ר	שטח קרקע בדונם	מיקום
ספורט	מרכז ספורט עירוני מרכזי	2,300	30	רמת רזים
	אצטדיון ספורט		50	
שטחים פתוחים	פארק עירוני		70	רמת רזים
שירותי חינוך	קריית חינוך, 2 חט"ב + חטיבה עליונה		27	רמת רזים
	מכללה אזורית		80	מרכז העיר
	חט"ב + חטיבה עליונה בטווח הארוך[1]		24	מתחם דרום מזרחי (מ3, מ4, מ5)
	3 חטיבות ביניים ושתי חטיבות עליונות בטווח הארוך[1]			מתחם צפון מזרחי (מ1, מ2, מ6, מ7, מ8)
שירותי בריאות	מרכז בריאותי עירוני	1,500	4	מרכז העיר
שירותי תרבות	ספרייה ציבורית	1,200	4	מרכז העיר
	אולם מופעים עירוני בן 650 מושבים	600	4	מרכז העיר
	מרכז קהילתי עצמאי	2,450	4 דונם	מרכז העיר

1. מותנה בפיתוח השטח

ג. שימושים כלכליים

בלוח מוצגים תוספת השטחים הנדרשת לשימושי קרקע כלכליים בצפת

ענף כלכלי	**השימוש**	**תוספת שטח ריצפה במ"ר**	**תוספת שטח קרקע בדונם**	**מיקום**
שירותי מסחר ושירותים עסקיים	מסחר עירוני	16,000	16	מרכז העיר החדש
	משרדים	6,000		
	מסחר שכונתי	2000	2	אזור לתכנון בעתיד (דרום מזרח)
		4000	4	אזור לתכנון בעתיד (צפון מזרח)
אזורי תעסוקה	תעשייה[1]	217000-144000	349-231	צ.ת.ר. ואזור התעשייה דלתון (מחוץ לשטח השיפוט)
תיירות	חדרי מלון	800 חדרים	32	הר כנען, נוף כינרת ובטווח ארוך בצפון מזרח

1. מבוסס על הפרוגרמה המפורטת לתעשייה שהוכנה במסגרת התוכנית בשתי חלופות: המשך מגמות ותגבור תעשייתי.

פרק א' - כללי

1. שם ותחולה

1.1 "תכנית זו" תקרא תכנית מתאר מקומית צפת - תכנית מס. ג/12617 ותחול במרחב התכנון המקומי צפת, על השטחים המותחמים בקו כחול של גבול התכנית, להלן "תכנית זו".

1.2 מסמכי התכנית הינם -

המיסמך	קנ"מ	מעמד המיסמך	ה ע ר ו ת
תשריט מצב מוצע	1: 5000	מסמך מחייב	
תשריט מצב קיים	1: 5000	מידע	תשריט זה אינו משקף את מלוא המצב הסטטוטורי העדכני
הוראות התכנית		מיסמך מחייב	מסמך בן71 עמודים
מפתח גושים ותכניות מאושרות	1: 10000	מידע	ריכוז מידע על תב"ע מאושרות על רקע גושים
נספח תחבורה		מיסמך מנחה	
נספח נופי סביבתי		מיסמך מנחה	קטעי המיסמך הוטמעו בהוראות התכנית והם מחייבים.
נספח ביוב		מיסמך מנחה	קטעי המיסמך הוטמעו בהוראות התכנית והם מחייבים.
נספח ניקוז		מיסמך מנחה	קטעי המיסמך הוטמעו בהוראות התכנית והם מחייבים.
נספח אספקת מים		מיסמך מנחה	קטעי המיסמך הוטמעו בהוראות התכנית והם מחייבים.

2. השטחים הכלולים בתכנית זו

2.1 גושים מוסדרים

2.1.1 גושים בשלמות

13052, 13053, 13054, 13055, 13056, 13057, 13058, 13059, 13070, 13071,
13073, 13074, 13075, 13076, 13077, 13081, 13082, 13083, 13084, 13085,
13086, 13088, 13092, 13093, 13095, 13101, 13194, 13218, 13219, 13396,
13612, 13695, 13696, 13703, 13704, 13706, 13707, 13736, 13936, 13964,
13965, 13966, 13975, 13976, 13977, 13978, 13979, 14673, 14674, 14675,
14676, 14688.

2.1.2 חלקי גושים

13089, 13090, 13091, 13096, 13098, 13099, 13100, 13601, 13602, 13603,
13604, 13605, 13606, 13607, 13675, 13697, 13698, 13699, 13700, 13702,
13705, 13708, 13709, 13710, 13711, 13712, 13737, 13738, 13739, 13747,
13753, 13796, 13877, 13878, 13879, 14679.

2.2 גושים לא מוסדרים

2.2.1 גושים בשלמות

13050, 13051, 13061, 13063, 13064, 13066, 13067, 13068, 13069, 13072,
14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14474, 14475,
14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485,
14486, 14487, 14490, 14491, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497,
14592, 14593, 14594, 14595, 14596, 14597, 14598.

2.2.2 חלקי גושים

14461, 14462, 14463, 14464, 14473, 14488, 14489, 14498, 14499, 14500,
14501, 14502, 14503.

3. היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו

3.1 תכנית זו אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית מס' ג/653.

3.2 במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות כאמור בסעיף 3.1, הוראות תכנית זו גוברות.

3.3 על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות את הוראותיה של תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.

3.4 תוואי הדרכים המוצעות הינו עקרוני בלבד והתוויתן המדויקת תקבע בתכניות מפורטות.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ - 13,440 דונם.

5. יוזמי התכנית

הועדה הבינמשרדית המשותפת למשרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עיריית צפת ומינהל מקרקעי ישראל.

6. עורכי התכנית

שמחה שוורץ - ראש צוות התכנון.
אמיל כהן - מתכנן פיזי.
ד"ר אמנון פרנקל - "מתארי", תכנון וייעוץ עירוני ואזורי.
ש. קרני מהנדסים בע"מ - יועצי תחבורה.
אינג' דני רביב, ח.ג.מ. מהנדסים יועצים בע"מ - יועץ ניקוז, סביבה, מים וביוב.
אמיר בלום, מילר-בלום תכנון סביבתי - יועץ נוף.

7. מטרות התכנית

7.1 תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, ואוכלוסיית יעד של 60.000 איש.

7.2 מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צרכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף, הנופש, הרווחה, איכות הסביבה, לרבות סילוק אשפה ומפגעים.

7.3 תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

8. הגדרות

"איזור" פרושו שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או בקו תחום, בין באחד מהם ובין בצרופים, לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותרים באותו איזור, בהתאם "לתכנית זו".

"אחוזי בניה" כמופיע בתקנות התכנון והבניה אחוזי בניה תשמ"ט - 1989.

"אגוד ערים" איגוד ערים לאיכות הסביבה או כל גוף שיבוא במקומו ויהיה אחראי על העיר צפת.

"בנין" כמשמעו בחוק.

"בנין גבוה" כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 דהיינו: בנין אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין עולה על 12 מ'.

"בנין חורג" כמשמעו בחוק.

"בנין עזר" פירושו כמוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 תוספת שלישית (תקנה 19) סימן א' סעיף 1.00.1.

"בעל הקרקע" לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 וכמשמעותו, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, פרק א' סעיף 1.

"בנין ציבורי" בנין הנמנה עם סוג בנינים המשמשים מטרה ציבורית, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.

"בית מלון" בית הארחה אשר מספר חדרי האורחים שבו מ - 20 ומעלה והכולל את כל

השירותים המקובלים הניתנים לאורחים ו/או נופשים, לרבות מלון סוויטות מלון מסוג "מלונית", הכל לפי סווג משרד התיירות.

"בית אוכל" מסעדה, בית קפה או מזנון.

"גובה" המרחק הנמדד במאונך מנקודת התייחסות שהיא מפלס הקרקע הטבעי או רום הדרך הסמוכה, עד לנקודת המדידה.

"גובה בנין" פרושו המרחק האנכי הממוצע, מדוד מאזן פני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מבין שניהם) ועד לאזן ראש המעקה, או במקום שאין מעקה, עד לאזן ראש הקיר החיצוני, או במקרה של גג משופע עד הנקודה הגבוהה ביותר בגג. במקרה שבבנין כלולה חזית חנויות, יימדד המרחק האנכי מאזן פני המדרכה הצמודה לחזית הבניין ובמרכזה.

"גובה קומה לצרכי מגורים" פרושו גובה פנימי בין מפלס הרצפה ותחתית התקרה.

"גודל מינימלי של מגרש לבניה" פרושו גודל מינימלי של מגרש בניה עליו ניתן לקבל היתר בניה.

"דרך" פרושה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לרבות - הרחבת דרך, סמטה, דרך "משולבת", שביל, מבוא, דרך מדרגות, רחבה, ככר, פס ירוק או גשר.

בין רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מצויים בתכנית, מדרכות, שטחי חניה, איי תעבורה, עמודי חשמל לתאורה, כולל כבלים תת קרקעיים ותעלות ניקוז.

"דירה" כאמור בהגדרת "דירה" בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 חלק ב', סימן א' 2.01.

"דירת נופש" דירה המשמשת לקייטנים, ולא דירה לשימוש קבע ועפ"י הגדרות שיקבעו ע"י משרד התיירות.

"דרכי שדה ביער" המיועדות למעבר הולכי רגל, בע"ח וכלים חקלאיים, ברוחב של עד 3מטר.

"היתר" היתר בניה לפי פרק ה' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

"הקלה" כמשמעה בחוק.

"הועדה המחוזית" הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון.

"הועדה המקומית" הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת.

"התשריט" התשריט המצורף לתכנית זו.

"המהנדס" פרושו מהנדס העיר צפת.

"חדר מדרגות" כמוגדר בתקנות התכנון והבניה סימן ד' - מבנה חדר מדרגות.

"חוק התכנון" פרושו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על כל תקנותיו ותוספותיו.

"חניה פרטית" חניה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים.

"חניה ציבורית" חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית. החניה יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם.

"חניה תפעולית" חניה עבור כלי הרכב, המעורבים ישירות בתפעול התקין של פעילויות התכליות השונות כגון: חניה לטעינה ופריקה של סחורות ושל ציוד, חניה להעלאת נוסעים ולהורדתם, חניה לרכב שרותים ולרכב הצלה.

"חניה תת קרקעית" מבנה או חלק מבנה המשמש לחניה ואינו בולט מעבר ל - 70 ס"מ מעל פני הקרקע המקיפים אותו.

"חזית" צלע של מגרש הגובל עם דרך.

"יחידת דיור" ראה "דירה".

"מתחם תכנון" חלק משטח העיר בעל אופי מסוים המשמש בסיס להכנת תכנית.

"כניסה קובעת לבנין" כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל, 1970 סימן 1 - הגדרות.

"מגרש" כמופיע בתקנות התכנון והבניה, אחוזי בנין תשמ"ט - 1989.

"מגרש פינתי" פרושו מגרש הגובל לאורך שתיים מצלעותיו עם דרך, ובתנאי שהזוית בין שתי דרכים מצטלבות הגובלות עם המגרש, אינה גדולה מ - 150 מעלות.

"מהנדס ו/או אדריכל רשוי" פרושו מהנדס ו/או אדריכל רשוי בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח - 1958 .

"מבנה עיקרי" מבנה המיועד לשימוש העיקרי של מגרש הבניה עליו הוקם.

"מנהרה" מעבר תת-קרקעי המשמש להעברת תחבורה לסוגיה, כולל מעבר להולכי רגל.

"מבנה חניה" מבנה על קרקעי המיועד לחניון כלי רכב בלבד.

"מסד" חלל ללא שימוש - אטום ו/או עם מלוי - שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבניין, שגובהו החיצוני המדוד מאזן פני הקרקע, הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו, לא יעלה על 1.75 מ'.

"מקום חניה"	שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך המיועד לחניית רכב אחד. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החניה, והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה.
"מרפסת"	כאמור בהגדרת "מרפסת" בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970, התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.001.
"מרפסת גן"	כאמור בהגדרת "מרפסת גן" בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970, תוספת השלישית סימן א' סעיף 1.001.
"מרפסת גג"	דינה כהגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970, התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.001.
"מרפסת שרות"	כאמור בהגדרת "מרפסת מטבח" בתקנות התכנון והבניה תש"ל-1970, התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.
"מרווח"	המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש או לקו הרחוב.
"מרתף"	כאמור בהגדרת "מרתף" בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970 התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.
"מלאכת שרות"	בתי עסק אשר עובדיהם עוסקים במלאכות המיועדות לשרת הציבור כגון חייטים, סנדלרים, שרברבים, צורפים, פרוונים, מתקני אופניים וכו'. בכל המקרים אסור להפעיל בתחומיהם מקורות רעש מעל 45 דציבל.
"מלאכה ו/או תעשיה מזיקים"	מתקני מלאכה ו/או תעשיה המזיקים לבריאות הציבור על ידי הרעש הריחות ו/או השפכים שהינם גורמים או מפיצים.
"מסחר קמעוני"	חנות המיועדת לשרת אוכלוסיה הגרה בסביבה והעומדת בכל תקנות משרד הבריאות המסחר והתעשיה והתקנות העירוניות בתחום זה.
"מדרכה"	החלק הסלול של רחוב המיועד לשימוש הולכי רגל בלבד, לרבות ככר, מעבר, פסג' ורחבה שהצבור מורשה לעבור בהם.
"נכס"	פרושו הנכס שלגביו מבוקש או ניתן היתר.
"סטוין" (סטיו)	פירושו כמוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970 תוספת שלישית סימן א' סעיף 1.001.
"סטיה ניכרת"	כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
"סגירה חורפית"	סגירה על ידי הצבת פרגוד לעונת החורף, השטח שמותר להעמיד בו כסאות ושולחנות על פי היתר לפי חוק העזר לצפת (שמירת הסדר והנקיון תשל"ז 1976- סעיף 39 א').
"עונת החורף"	התקופה שבין 15 לאוקטובר עד 15 באפריל.

"עבודה בנכס"	פרושם עבודה בנכס או שימוש בו הטעונים היתר על פי חוק התכנון והבניה פרק ה' ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז – 1967.
"פרגוד"	מתקן למתן הגנה בפני השפעת מזג האויר בעונת החורף ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית אוכל.
"פנסיון"	בית הארחה אשר מספר חדריו אינו עולה על 19.
"קו בנין"	כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 (1. הגדרות)
"קו רחוב"	כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 (1. הגדרות)
"קומה"	כאמור בתקנות התכנון והבניה תש"ל-1970, תוספת שלישית, סימן א' 1.00.1.
"קומת עמודים מפולשת"	פרושה כמוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970- תוספת שלישית סימן א' סעיף 1.001.
"קומה ראשונה"	אותה קומת הבנין הנמצאת במישרין מעל לקומת הקרקע או מעל לקומת העמודים המפולשת.
"קיר משותף"	קיר המשמש חלק מבנין הניצב בחלק מאורכו על גבול של המגרש עליו יבנה הבנין וגבול מגרש השייך לבעל אחר.
"רשות ניקוז"	כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשכ"ה - 1957.
"רוחב זכות דרך"	המרחק בין שני קוי רחוב הנמדד בניצב להם או המרחק הקצר ביותר ביניהם.
"שטח מגרש בניה"	שטח מגרש הנקבע למטרת חישוב שטח הבניה לאחר ניכוי השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית המתייחסת למקום.
"שטח בניה מותר"	עפ"י תקנות התכנון והבניה (אחוזי בניה) תשמ"ט - 1989.
"שימושים עיקריים וחלקי שרות" (בשטח בניה מותר)	כמשמעותם והגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
"שימוש" (תכלית)	שימוש בקרקע ובבנין למטרות בהן מותר להשתמש בהם על פי "תכנית זו" או על פי היתר או תכנית מאושרת.
"שימוש חורג"	כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, פרק א' סעיף 1.

"תסקיר השפעה על הסביבה"	כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשמ"ג-1982.

9. באור סימני התשריט

הסימון	הבאור
א. קו כחול עבה	גבול התכנית.
ב. קו כחול בהיר מקוטע	גבול שטח מרחב התכנון של העיר צפת במקום שאינו מזדהה עם גבול התכנית.
ג. קו אפור מקוטע עבה	גבול מתחם תכנון.
ד. אותיות עבריות אפורות עבות	מספר מתחם תכנון.
ה. שטח צבוע בורדו	שטח העיר ההיסטורית.
ו. שטח צבוע כתום כהה	אזור מגורים.
ז. שטח צבוע חום בהיר	אזור מגורים לתכנון מפורט.
ח. שטח צבוע ורוד	אזור תעשיה ומלאכה.
ט. שטח צבוע אפור	אזור מסחרי.
י. שטח צבוע צהוב ואפור לסרוגין	אזור מגורים ומסחר.
יא. שטח צבוע אפור וחום לסרוגין	אזור מ.ע.ר.
יב. שטח צבוע חום ומותחם חום	אזור מבני ציבור.
יג. שטח צבוע צהוב ומותחם חום	אזור מלונאות ונופש.
יד. שטח צבוע ירוק ומטויט במצולב ירוק	אזור שמורת טבע.
טו. שטח צבוע ירוק בהיר ומותחם חום	אזור מתקני ומגרשי ספורט.
טז. שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי.
יז. שטח צבוע ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
יח. שטח צבוע ירוק ומטויט ירוק כהה באלכסון.	שטח יעור.
יט. שטח צבוע שחור ולבן באלכסון	מרכז תחבורה.
כ. שטח צבוע צהוב ומשובץ ירוק	בית קברות.

כא. שטח צבוע צהוב ומשובץ ירוק ומסגרת תכלת — בית הקברות העתיק

כב. שטח צבוע אפור כהה ומוקף קו אדום — אזור לשרותי דרך.

כג. שטח צבוע ירוק בינוני — פארק ארכיאולוגי.

כד. שטח צבוע חום — דרך מאושרת או קיימת.

כה. שטח צבוע אדום — דרך מוצעת

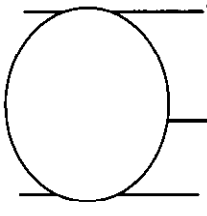
כו. פולגיון בקו שחור מקוטע — שטח עתיקות

כז. קו אדום מרוסק — קו בנין מכביש 877.

כח. מספר ברבע העליון של העגול — מספר הדרך.

כט. מספר ברבעים הצידיים של העגול — קו בנין

ל. מספר ברבע התחתון של עגול — רוחב הדרך



לא. קו משונן דק — גבול גוש.

לב. מספר אפור כהה — מס׳ גוש.

10. טבלת השטחים של התכנית

תאור השטח	שטח בדונם	%
שטח העיר ההיסטורית	435.6	3.24
אזור מגורים	3517.0	26.17
אזור מגורים לתכנון מפורט	2603.05	19.35
אזור תעשיה ומלאכה	318.7	2.37
אזור מסחרי	39.83	0.30
אזור מ.ע.ר.	172.68	1.28
מגורים ומסחר	32.4	0.24
פארק ארכיאולוגי	36.4	0.27
אזור מבני ציבור	817.7	6.08
אזור מלונאות ונופש	276.77	2.06
אזור מתקני ומגרשי ספורט	117.89	0.90
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	1120.8	8.34
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	683.2	5.08
שטח יעור	1340.5	9.97
שטח שמורת טבע	261.4	1.94
בית קברות	173.7	1.30
בית הקברות העתיק	13.1	0.10
מרכז תחבורה	34.5	0.26
אזור לשרותי דרך	3.15	0.02
דרך מאושרת או קיימת	1128.50	8.36
דרך מוצעת	313.80	2.37
סה"כ שטח התכנית	13440.67	100.00

פרק ב' - עקרונות התכנית

11. מתחמי התכנון

לצרכי תכנית זו חולק שטחה למתחמי תכנון, המותחמים ומסומנים בתשריט. גבולות המתחמים ניתנים לשינוי בהתאם לדרישות שלביות הפתוח. להלן רשימת מתחמי התכנון, הרכבם ואופים:

סימון המתחם בתשריט	שם מתחם התכנון	הרכבו ואופיו	הערות ואפיון השטח
א'	העיר ההיסטורית	הגרעין ההיסטורי של העיר לרבות הרובע היהודי העתיק, רובע האמנים ומרכז העיר	משמש כמרכז העיר, רבים בו השימושים המעורבים למיניהם
ב'	שיכוני הדרום	השיכונים הבנויים במורד הדרומי של כתף צפת	מרבית השטח הוא שכונות מגורים מסוגים שונים. קיים בו אזור תעשיה קטן שיש להעתיקו
ג'	שיכוני המערב	מבני השיכונים מרובי הקומות במערב העיר	שכונת מגורים חרדית ברובה
ד'	שיכוני הכנען	מבני מגורים בכתף הדרומית של הר כנען	שכונת מגורים
ה'	הר כנען והרכס המזרחי	אזור הר כנען ושלוחותיו הדרומית והמזרחית	אזור מגורים בצפיפות נמוכה מעורב במלונאות ומתקני תיירות
ו'	רמת בגין	אזור מגורים במורד הדרומי מזרחי של כתף כנען	אזור מגורים חדש
ז'	מעלה צפת	אזור לתכנון מפורט בחלק הדרומי של העיר הכולל שימושים מעורבים של מגורים ומרכז עסקים חדש, כולל את רמת רזים.	מגורים, חינוך ושימושים מעורבים.
ח'	נוף כנרת	שכונת מגורים בצפיפות משתנה המקשרת בין צפת וראש פינה	שימושים מעורבים של מגורים ותיירות
ט'	אזור התעשיה המערבי	אזור התעשיה החדש העיקרי של העיר	השטח גובל בפאתו המערבית בנחל עמוד
י'	שכונת נחל צפת	פאותיו הצפוניות של הרובע היהודי העתיק מעל נחל צפת	האזור טעון פיתוח זהיר בגלל השרידים השונים שבמקום וערכי הנוף
יא'	קרית החינוך, ספורט ונופש בואדי חמרה	ריכוז מבני חינוך וציבור בואדי חמרה	שכונה צמודת דופן להר כנען ורמת בגין
מ1	שכונת כנען ב'	אזור מגורים ותכנון מפורט	שכונה צמודת דופן להר כנען ורמת בגין
מ 2	השלמת הר כנען והרכס המזרחי	אזור מגורים לתכנון מפורט	שכונה צמודת דופן להר כנען
מ 3	השלמת שכונת נוף כנרת (א)	אזור מגורים לתכנון מפורט	שכונה צמודת דופן לשכונת נוף כנרת
מ 4	השלמת שכונת נוף כנרת (ב)	אזור מגורים לתכנון מפורט	שכונה צמודת דופן לשכונת נוף כנרת
מ 6	הרכס המזרחי א'	אזור מגורים לתכנון מפורט	אזור מגורים בצפיפות נמוכה בהמשך רכס הכנען
מ 7	הרכס המזרחי ב'	אזור מגורים לתכנון מפורט	אזור מגורים בצפיפות נמוכה בהמשך רכס כנען ב'
מ 8	הרכס המזרחי ג'	אזור מגורים לתכנון מפורט	אזור מגורים בהמשך רמת בגין

12. <u>תכניות מפורטות, מעמדן והכנתן</u>

12.1 גבולות ייעודי הקרקע השונים יקבעו בתכניות מפורטות.

12.2 א. לא יינתן היתר בניה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה.

ב. היתרי הבניה יינתנו רק ע"ס האמור בתכניות מפורטות, ולא ע"ס תכנית המתאר.

12.3 סימון השטחים לצרכי צבור למיניהם בתכנית זו, אין בו כדי למצות את כל השטחים שיש ליעד לצרכי צבור. תכניות מפורטות יכללו שטחים ציבוריים נוספים לפי הצורך, ובהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה -תשכ"ה - 1965, פרק ח' סעיף 188.

12.4 הוראות פרק ד' לנספח הנופי-סביבתי ישמשו כהוראות מנחות בהכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

12.5 תכניות מפורטות אשר יוכנו מכוח תכנית זו, יכללו הוראות בדבר:

א. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים, לפי העניין.

ב. התניית מתן היתרי בניה בקיומם של תכניות ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב, שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

12.6 תכנית מפורטת, המוסיפה 100 יחידות דיור או יותר, תאושר רק אם תלווה בפתרון לאיסוף, לטיהור ולסילוק שפכים ופתרון לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר.

12.7 תכניות מפורטות הכוללות שימושים של תחנות תדלוק, תידרשנה לעמוד בהוראות תמ"א 18, על שינוייה.

12.8 תכניות מפורטות בשטחים הכוללים/סמוכים לתחנות תדלוק מאושרות, ידרשו לעמוד בהוראות תמ"א 18 לנושא מרחקים מינימאליים מייעודי קרקע רגישים.

12.9 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, מחויבת לעמוד בהוראות החוק בדבר עצים בוגרים.

12.10 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, תידרש לעמוד בהנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לנושא עודפי עפר, כפי שיהיה בתוקף באותה עת.

12.11 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, תידרש להטמיע בהוראותיה את הנחיות מינהל התכנון מיום 8.6.09, בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.

13. **<u>תכניות שיקום</u>**

בסמכותה של הועדה המקומית להכריז על הכנת תכניות שיקום, פינוי-בינוי וכדומה, לאזורים ושטחים שתקבע. דינן של תכניות אלו יהיה כדין תכניות מפורטות, תוך פרוט מלא של שלבים, חומרי בניה, צבעים, אופי הפתוח ושלביו, הקצאת שטחים, תוספת שטחי בניה וקומות, וכדומה.

14. **<u>תכניות עיצוב אדריכלי</u>**

ע"פ הוראות הועדה המקומית, תוכנה תכניות עיצוב אדריכלי, כחלק של תכניות מפורטות, ואשר תובאנה לדיון עם התכניות המפורטות. תכנית עיצוב אדריכלי תטפל בנושאים הבאים, כולם או חלקם: אתור, נפח, גבה, עיצוב וצורה חיצונית, וכן חומרי הבניה של המבנים שבתחומה. היחס בין המבנים וסביבתם, השטחים והחללים שבין המבנים, חתכים ופרטים אדריכליים, הקובעים את עיצוב הרחוב ו/או החלל המתוכנן. קביעת קו רקיע במקומות בעלי רגישויות נופיות או אסטטיות. כן יפורטו עיצוב פני הקרקע, פרטי גנון וטפול נופי, שילוט, פרסומת ותאורה.

תכנית עיצוב אדריכלי תוכן בצורת תשריטים, דגמים, צילומים והדמיות בצרוף דברי הסבר והנחיות. עם אישורה תחשב כתכנית מפורטת או נספח לתכנית מפורטת, כקבוע בחוק.

15. **<u>עקרונות הטפול הנופי והסביבתי</u>**

על הועדה המקומית לדרוש במצורף לתכניות מתחמי התכנון השונים או תכניות מפורטות, תכניות לטפול נופי, לרבות הנחיות לשימור צמחיה, שימור השקפים לנוף, פתוח, גנון, קביעת מצפורי נוף, פינות ישיבה ומנוחה, פינות משחק, גני שעשועים, שבילים וטיילות, לרבות שימוש בחומרי בניה ופתוח, התואמים את הסביבה ואופי העיר. כמו כן, על הועדה המקומית לדרוש כי תכניות מתחמי התכנון השונים או תכניות מפורטות בתחום תכנית זו, יכללו הנחיות לפינוי פסולת בנין ועודפי חפירה, טיפול ושיקום מדרונות, טיפול בעודפי חפירה, הנחיות למחזור ומיון פסולת, פתרונות קצה לפסולת ביתית וגושית.

על הועדה המקומית לדאוג בהקשר זה להשבת המצב בשטח, לאחר הבניה והפיתוח, לאופיו ונופו הטבעיים או קרוב לכך ככל האפשר, תוך מתן הוראות לסילוק השפכים הנוצרים תוך פעולות הבניה והסלילה, והעברתם למקומות ואתרים שתקבע בנדון. פרטי הרמה הנדרשת בתכניות והביצוע בשטח, מצויים בפרק ט' של הוראות תכנית זו.

16. **<u>שמירה על קווי השקף לנוף וסביבה</u>**

על הועדה המקומית להורות בכל התכניות למתחמי התכנון השונים או בתכניות מפורטות שתוכנה (כולל במיוחד למטרה זו) על שמירה על קווי השקף לנוף וסביבה. הדבר יעשה על ידי איסור בניה מוחלט בקטעים בהם ישמרו קווי ההשקף האמורים או התרת בניה עד לגובה מסוים, שיבוטא בגובה מוחלט או מספר קומות בניה מותר או לחילופין צורת בניה ייחודית כגון בניה מדורגת, מוצללת וכדומה.

17. חובת שימוש בחומרי בניה מאושרים

בסמכות הועדה המקומית להורות בנוסף לאמור בתכנית זו, על שימוש בחומרי בניה מאושרים בתחום מתחמי התכנון השונים או בשטח התוחם תכניות מפורטות. הדברים אמורים גם בפרטי בניה כגון מעקות רחוב ו/או מרפסות, סורגים, פנסי רחוב, סוגי רצוף וכדומה. במקרים שתמצא לנכון תאשר הועדה המקומית פרטי בניה ייחודיים אשר יחייבו הבונים במקומות שתמצא לנכון להורות על השימוש בהם.

18. שימור אופייה התיירותי של העיר ושימור מבנים ואתרי הנצחה

18.1 תכנית זו מתירה הקמת בתי מלון, פנסיונים ושרותי תיירות נוספים, הכל ע"פ הקריטריונים הקיימים של משרד התיירות או אלו שיבואו במקומם, בכל מתחמי תכנית זו פרט לקרית החינוך (מתחם יא') ומתחם ט' - אזור התעשייה המערבי.

תכניות מפורטות לתיירות יוגשו בהתאם לתמ"א 12/ 1.

היתרי הבניה וההקמה יינתנו בכפוף לתקני משרד התיירות וזכויות ומגבלות תכנית זו בתחום חישובי שטחי הבניה, ובכפוף לאמור בתכניות מפורטות מאושרות בשטח או אלה שתוכנה.

18.2 שנויי סווג איזור בתחום תכניות שאושרו למלונאות יעשו אך ורק על פי תכניות מפורטות מאושרות כדין וכל שנוי אחר יחשב כסטיה ניכרת ע"פ האמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 וינהגו בו כמתחייב מכך.

18.3 גם שימוש אחר במבנה אשר הוקם ע"פ היתר למלון, פנסיון או שימוש תיירותי אחר, שלא ע"פ תכנית מפורטת, יחשב כסטייה ניכרת ע"פ האמור באותה התקנה וינהגו בו כמתחייב מכך.

18.4 הועדה המקומית תורה על הכנת רשימת שימור מבנים, ע"פ המלצות המועצה לשימור מבנים והרשימה שהוכנה ע"י עמותת "בית המאירי", וכל שימוש במבנים אלו יהיה כפוף לביצוע עבודות השימור במקום ע"פ תכניות מפורטות שתוכנה ע"י גורמים מקצועיים.

18.5 כל פעולות השימור תתבססנה על הכנת תיק תיעוד לכל מבנה, תוך איסוף מרב הפרטים הפיסיים, ההיסטוריים ופרטי ההליכים השונים אשר המבנה נחשף אליהם. הועדה המקומית תיוועץ בכל מקרה במומחי שימור, אשר יקבעו את הדרך האופטימלית של שימור וטיפול בתוספות הבניה או שינויי הפרטים, במידת הצורך.

18.6 בתחום העיר העתיקה יעשה השימור ע"פ התכניות שבתוקף או התכניות הרלוונטיות שתאושרנה. במסגרת תכניות אלו תוכן תכנית פרטים אדריכליים מחייבת. יהיה צורך להשתמש בהם בכל המקרים בהם לא יצוינו פרטי שימור ייחודיים למבנה או מקבץ מבנים, ותאושרנה כחוק.

18.7 הועדה המקומית תיזום תכנית מפורטת, אשר במסגרתה ייקבעו הוראות לטיפול בשימור אתרים בתחום העיר ההיסטורית, ולאתרים ומתחמים

היסטוריים נוספים בתחום התכנית. בתכנית האמורה תינתן התייחסות למבנים לשימור, כנדרש בתוספת הרביעית לחוק, והיא תכלול את כל אלה:

א. רשימה של בניינים לשימור בתחומה, ומיונם לפי דרגות שימור שונות שייקבעו בה.
ב. הוראות שימור בהתאם לדרגות השימור השונות, אשר יכול שיכללו הוראות בדבר תחזוקת הבניינים לפני ולאחר השלמתם ושימורם.
ג. חובת תיעוד למבנים השונים ומתכונתה.
ד. הוראות בדבר איסור הריסה, טיפול במבנים מסוכנים, חיוב בשיפוץ, דרכי השיפוץ וחומרי הבניה.
ה. תנאים למימושן של זכויות הבניה, לרבות הטלת מגבלות בניה.
ו. הנחיות סביבתיות, התייחסות לגדרות, צמחיה וכדומה.
ז. נספח תחבורה הכולל, בין היתר, התייחסות לפרופיל הרחובות הקיימים, שמירה על חתך הרחוב האופייני למרקם, ובחינת האפשרות למתן עדיפות לתנועת הולכי רגל, רכיבה על אופניים ותחבורה ציבורית.

18.8 על אתרי ההנצחה הבאים חלות הוראות תמ"א 21:
א. "המצודה" ("גן המצודה").
ב. משטרת צפת (רחוב ירושלים).
ג. בנין "אשתם" (רחוב בני יוסף).
ד. "בית שלווה" (רחוב ירושלים).
ה. משטרת כנען (הר כנען).
הטיפול באתרים אלה יהיה בהתאם להוראות תמ"א 21 במסגרת תכנית מפורטת.

18.9 הועדה המקומית תורה על הכנת תכניות מפורטות לאזורי התיירות הבאים:

א. מקטעים בעיר ההיסטורית, בנוסף לתכנית מפורטת לרובע היהודי העתיק ורובע האמנים.

ב. גן המצודה, תוך פרוט השימושים התיירותיים המותרים.

ג. מקטעים בהר כנען וסביבתו.

18.10 במתחם תכנון ח' מעל כביש 899 אותר שטח רציף למטרות מלונאות ותיירות. הנחיות מפורטות לגבי טיפול בשטח זה נמצאות בפרוט השימושים וההנחיות לגבי מתחם זה בסעיף 24.8.5 וכן בסעיפים המתייחסים לטיפול הנופי בפרק ט'.

19. <u>תכניות פינוי-בינוי</u>

תכניות פינוי-בינוי תוכנה ע"פ המלצת הועדה המקומית וינהגו בהן ע"פ הוראות תכנית זו והצפיפויות המומלצות בה לגבי כל אזור ואזור. תכניות פינוי-בינוי תחייבנה הכנת תכניות מפורטות כחוק.

20. <u>הוראות בנושא עתיקות וארכיאולוגיה</u>

20.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

20.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

20.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

20.4 היה והעתיקות יצריכו שינו בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות, שמשמעותם פגיעה בקרקע.

20.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק ג' - השימושים המותרים באזורים ומתחמי התכנון

21. תוקף השימושים המותרים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור או במשבצת הצבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתשריט תכנית זו, אלא לתכליות המפורטות ברשימת השימושים המותרים במתחמי התכנון השונים כמפורט להלן.

22. רשימת השימושים המותרים באזורים השונים של התכנית

22.1 השימושים המותרים באזור העיר ההיסטורית

22.1.1 בתי מגורים, גובהם לא יעלה בכל חתך על שלש קומות מעל מפלס הקרקע הטבעית או ארבע קומות, באישור מיוחד ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי, במידה והתנאים הטופוגרפיים מכתיבים זאת. כל זה להוציא תכנית ג/1698, בה יושאר המצב הקיים.

22.1.2 משרדים, סטודיו או חדרי תצוגות וגלריות צמודים לדירות או מבני מגורים או כמבנים מיוחדים בתוך שטחי המגורים.

22.1.3 חנויות ובתי מלאכה שאינם גורמים למטרדי רעש, ריחות או כל הפרעה סביבתית אחרת.

22.1.4 מרכזי קניות, בידור ובתי אוכל ע"פ תכנית מפורטת, בלווי תכנית עיצוב אדריכלי, ובאישור הועדה המחוזית.

22.1.5 בניני משרדים ומינהל וכן בתי קולנוע, תיאטראות ומבני צבור אחרים כגון מרפאות, בתי אופנה, מוזיאונים וכו', הכל ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי, ובאישור הועדה המחוזית.

22.1.6 מוסדות חינוך, בריאות, דת וסעד ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי, ובאישור הועדה המחוזית.

22.1.7 פנסיונים ובתי מלון וכן משרדים ומיתקנים הקשורים בתיירות ובפיתוחה ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי, ובאישור הועדה המחוזית. כל אלה ע"פ התקנים של משרד התיירות.

22.1.8 אתרי שימור ושיקום למיניהם ע"פ תכניות מפורטות, באישור הועדה המחוזית.

22.1.9 חנויות, חניונים מרכזיים ושרותי תחבורה למיניהם ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי, ובאישור הועדה המחוזית.

22.1.10 מיתקני ספורט שכונתיים, רווחה ושטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

22.1.11 מיתקנים הנדסיים לשירות דיירי האזור.

22.1.12 דרכים.

22.1.13 בכל מקרי בניה חדשה או שיקום מבנים - צפיפות המגורים לא תעלה על 6 יח"ד לדונם נטו.

22.2 <u>השימושים המותרים באזור מגורים</u>

22.2.1 השימושים המפורטים לעיל מתייחסים למתחמים ב' - ד' (כולל) וו'-ח' (כולל) שבתכנית.

מתחמים אלו מבונים בחלקם הגדול או קיימות בהם תכניות מאושרות העומדות בפני בניה ויישום.

להלן מפורטים השימושים המותרים באזורי המגורים השונים שבמתחמים אלו. בשטחים בהם תוכנה תכניות מפורטות תקבענה ההוראות וההנחיות המפורטות להלן.

22.2.2 השימושים המותרים באזור מגורים א'

22.2.2.1 בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בני קומה או קומותיים.

22.2.2.2 משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותם הבתים ו/או דירות, ובתנאי שהנ"ל מהווים חלק מדירת המגורים, שטחם לא עולה על 50 מ"ר ועיסוקיהם אינם גורמים לכל מפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור לחניה ליתר דיירי הסביבה.

22.2.2.3 בניני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים.

22.2.2.4 חנויות לשירותים יומיומיים, שאינם מהווים מפגע לדיירי הסביבה.

22.2.2.5 בניני צבור, מוסדות צבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם.

22.2.2.6 מיתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

22.2.2.7 חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.

22.2.2.8 דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/או במבנים שיועדו במיוחד לכך, בתנאי שאין הם חורגים מבינוי הסביבה והצפיפויות שנקבעו בה.

22.2.2.9 פנסיונים במבנים מיוחדים, ובתנאי שגודל המגרש עליו יוקמו יותאם לצפיפות המתוכננת באזור ולתקנים של משרד התיירות.

22.2.2.10 מסעדות ובתי קפה, בתנאי שלא יהוו מפגע לדיירי הסביבה.

22.2.2.11 דרכים.

22.2.2.12 בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח״ד לדונם נטו.

22.2.3 השימושים המותרים באזור מגורים ב׳

22.2.3.1 כל השימושים המותרים באזור מגורים א׳.

22.2.3.2 בתי מגורים בקומות, בכל צרוף אדריכלי ובצפיפות הנובעים מתכנית מפורטת שתוכן.

22.2.3.3 בתי מגורים בנויים בקיר משותף.

22.2.3.4 פנסיונים במבנים הבנויים בקיר משותף.

22.2.3.5 בתי מלון ע״פ תכנית מפורטת, ובתנאי ששטח המגרש עליו יבנו יהיה ע״פ התקנים של משרד התיירות.

22.2.3.6 בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח״ד לדונם נטו, ומספר הקומות ארבע, או יותר באישור הועדה המקומית, אם התנאים הטופוגרפיים מאפשרים זאת.

22.2.4 השימושים המותרים באזור מגורים ג׳

22.2.4.1 כל השימושים המותרים באזורי מגורים א׳ וב׳.

22.2.4.2 בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 12 יח״ד לדונם נטו, ומספר הקומות על שש או יותר באישור הועדה המקומית, אם התנאים הטופוגרפיים מאפשרים זאת.

22.2.5 השימושים המותרים באזור מגורים רב קומות

22.2.5.1 כל השימושים המותרים באזורי מגורים א׳, ב׳ וג׳.

22.2.5.2 בתי מגורים גבוהים או רבי קומות, בתנאי שאין הם גורמים לכל פגיעה בנוף או בהשקפים לנוף.

22.2.5.3 בתי מלון ע״פ תכנית מפורטת, ובתנאי ששטח המגרש עליו יבנו יהיה 4 דונם לפחות במבנים גבוהים או רבי קומות, ובתנאי שאין הם גורמים לכל פגיעה בנוף או בהשקפים לנוף.

22.2.5.4 צפיפות המגורים לא תעלה על 14 יח״ד לדונם נטו ומספר הקומות יקבע באישור הועדה המחוזית.

22.2.6 השימושים המותרים באזור מגורים מיוחד

22.2.6.1 השימושים המותרים באזור מגורים מיוחד יהיו כמו באזור מגורים א׳.

22.2.6.2 צפיפות המגורים, גובה המבנים וצורתם הייחודית יקבעו בתכנית מפורטת מאושרת כחוק.

22.3 <u>השימושים המותרים באזור מגורים לתכנון מפורט</u>

22.3.1 על המתחמים המסומנים כאזור מגורים לתכנון מפורט יחולו ההוראות שלהלן:

22.3.2 אזורים אלה יהיו נשוא תכנית מפורטת, אשר תפרט את החלוקה לאזורי מגורים משניים ע"פ המצוין לעיל ושימושים נוספים המותרים באזורים אלה.

22.3.3 השימושים המותרים באזור מגורים לתכנון מפורט יהיו אלה המותרים באזורי מגורים א', ב', ג' ואזור מגורים רב קומות.

22.3.4 התכנית תאושר כחוק ותציין את הפירוטים הכלולים בתכנית מסוג זה.

22.4 <u>השימושים המותרים באזור תעשיה ומלאכה</u>

22.4.1 מלאכות מכל הסוגים, פרט למלאכות רעילות ומזיקות.

22.4.2 תעשיה, פרט למזיקה ורעילה.

22.4.3 חנויות מפעל.

22.4.4 בתי קירור ואחסון.

22.4.5 מעבדות, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים באזור.

22.4.6 מסעדות, מזנונים וקיוסקים.

22.4.7 בתי אריזה ומיון.

22.4.8 חניות, חניונים ושרותי דלק ותחבורה.

22.4.9 אולמות שמחה ודיסקוטקים.

22.4.10 שירותים טכניים, הקשורים לאזור או כלל עירוניים.

22.4.11 מחסנים עירוניים ומוסכים.

22.4.12 דרכים.

22.4.13 שטחים ציבוריים פתוחים

תיאסר החזקת מכלי אמוניה באזורים הגובלים בשימושים אחרים, אלא בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

22.5 <u>השימושים המותרים באזור מסחרי</u>

22.5.1 חנויות למיניהן בין בחזיתות חנויות או מבני מסחר מסוג קניונים ובהן עסקי ממכר, מלאכות לא מזיקות מבחינת מטרדי ריח ו/או עשן.

22.5.2 משרדים.

22.5.3 מסעדות, מזנונים וקיוסקים

22.5.4 שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה קטנים וכו'.

22.5.5 דרכים וחניות.

22.5.6 במתחמי התכנון המבונים תותאם הצפיפות לסביבה וכן גובה המבנים, ובאחרים יקבעו שטחי הבניה והגובה בתכניות מפורטות.

22.6 <u>השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר</u>

22.6.1 יהיו אלה המותרים באזורי מגורים א' וב' ובאזור מסחרי, להוציא הקמת קניונים.

22.7 <u>השימושים המותרים באזור המע"ר</u>

22.7.1 מינהל ומשרדים.

22.7.2 מבני ציבור למיניהם כולל תיאטראות, בתי קולנוע, בתי עינוגים.

22.7.3 מרפאות וקליניקות.

22.7.4 חנויות ומבני מסחר בין בחזיתות חנויות או מבנים המיועדים לכך במיוחד.

22.7.5 בתי מגורים בקומות, בכל צרוף אדריכלי וצפיפות הנובעים מתכנית מפורטת שתוכן.

22.7.6 מבני בתי מלון עירוניים קטנים, בהתאם לתקני משרד התיירות.

22.7.7 שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מבני שאיבה קטנים וכו'.

22.7.8 שטחים ציבוריים פתוחים וגני נוי.

22.7.9 דרכים וחניות.

22.7.10 פרוט שטחי הבניה המותרים, הצפיפויות והגבהים יהיו נשוא תכנית מפורטת, שתוכן ותאושר כחוק.

22.8 <u>השימושים המותרים באזור מבני ציבור</u>

22.8.1 מבני מינהל, מוסדות ממשלתיים ומשרדים.

22.8.2 מבני חנוך ותרבות למיניהם.

22.8.3 מבני שרותי בריאות וסעד למיניהם.

22.8.4 מבנים לשרותי דת.

22.8.5 מתקני ספורט ונופש, לרבות ברכות שחיה (באישור מיוחד).

22.8.6 שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים פתוחים.

22.8.7 שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה קטנים וכו'.

22.8.8 דרכים וחניות.

22.8.9 במתחמי התכנון המבונים תותאם הצפיפות לסביבה וכן גובה מבנים, ובאחרים יקבעו שטחי הבניה והגבהים בתכניות מפורטות.

22.9 <u>השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש</u>

22.9.1 מבני בתי מלון, דירות נופש ומלוניות ע"פ הקריטריונים והתקנים של משרד התיירות.

22.9.2 פנסיונים ובתי הארחה.

22.9.3 אכסניות נוער ומבוגרים.

22.9.4 אולמות אירועים ושמחות ומרכזי שעשועים.

22.9.5 אולמות כנסים, לרבות שרותי תקשורת צמודים.

22.9.6 מרכזי קניות וחנויות הקשורות באזור, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.

22.9.7 שרותי תיירות למיניהם.

22.9.8 שטחי ספורט ונופש. ברכות שחיה ומתקני ספורט, מים ושעשועי מים.

22.9.9 חניות, חניונים, ושרותי דלק ותחבורה.

22.9.10 שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה קטנים וכו'.

22.9.11 דרכים ושטחי חניה.

22.9.12 פרטי ניצול שטחי הבניה וגובה המבנים יקבעו בתכניות מפורטות.

22.10 <u>השימושים המותרים באזור שמורת טבע</u>

22.10.1 כאמור בתמ"א 8, או בתכניות מפורטות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

22.11 <u>השימושים המותרים באזור מתקני ומגרשי ספורט</u>

22.11.1 אצטדיונים הכוללים מגרשי ספורט שונים, חדרי הלבשה ושרות, קופות ומשרדים הקשורים למתקן, טריבונות ישיבה לצופים, מתקני תאורה וכו'.

22.11.2 מגרשי ספורט למיניהם, לרבות המיתקנים הקשורים בהם.

22.11.3 ברכות שחיה ומתקני שעשועי מים, לרבות משרדים ומתקנים הקשורים בהם.

22.11.4 שטחי נופש, ירק ונטיעות.

22.11.5 דרכים, חניות ושרותי תדלוק.

22.12.6 מיתקנים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה קטנים וכו'.

22.11.7 מסעדות וקיוסקים.

22.12 <u>השימושים המותרים בשטח פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי</u>

22.12.1 שטחי גינון ונופש, פארקים, גינות נוי ומשחקים.

22.12.2 שטחי ייעור טבעי ולא טבעי.

22.12.3 שטחי שימור צמחיה.

22.12.4 מגרשי ספורט, לרבות ברכות שחיה. (בשצ"פ אינטנסיבי בלבד ובאישור הועדה המחוזית)

22.12.5 דרכים, שטחי חניה וחניונים.

22.12.6 מסעדות וקיוסקים (באישור הועדה המחוזית).

22.13 <u>השימושים המותרים בשטח ייעור</u>

22.13.1 השימושים המותרים יהיו בהתאם לאמור בתמ"א 22, ובהתאם לתכניות המפורטות ג/14476 - יער לימונים וג/13872 - יער ביריה.

22.13.2 בכל התכניות המפורטות (לבד מהנזכרות לעיל), הכוללות שטחי יער, יקבעו סוגי היער,השימושים והנטיעות, בהתאם להוראות תמ"א 22.

22.14 <u>השימושים המותרים באזור מרכז תחבורה</u>

22.14.1 מיתקנים להסעת נוסעים באוטובוסים, מוניות וכלי רכב ותחבורה למיניהם.

22.14.2 שרותי תדלוק, מוסך ושרות כלי רכב לתחבורה הציבורית.

22.14.3 אולמות המתנה ונופש לנוסעים.

22.14.4 משרדים לסוכנויות להשכרת רכב ונסיעות.

22.14.5 שרותי מסחר, מסעדות, בתי קפה וקיוסקים.

22.15 <u>השימושים המותרים באזור בית קברות</u>

22.15.1 שטחים המיועדים לקבורת בני אדם.

22.15.2 מבנים הקשורים במתן שרותי הקבורה ואזכרה.

22.15.3 שטחי ירק והפרדה נטועים על מנת לעמוד בתקני המרחקים בין בתי קברות למבנים שבסביבה ע"פ תמ"א 19.

22.15.4 שטחי חניה וחניונים.

22.16 <u>השימושים המותרים באזור בית הקברות העתיק</u>

השימושים המותרים באזור זה זהים לאלה של סעיף 22.15 במגבלות נוספות של משרד הדתות, משרד הפנים, משרד התיירות ורשות העתיקות והגנים הלאומיים.

22.17 <u>השימושים המותרים באזור לשרותי דרך</u>

22.17.1 תחנות תדלוק ושירותים לרכב.

22.17.2 מוסכים.

22.17.3 חנויות ממכר.

22.17.4 מסעדות ובתי קפה.

22.17.5 חניונים.

22.18 <u>השימושים המותרים בפארק ארכיאולוגי</u>

השימושים יהיו בהתאם להנחיות רשות העתיקות בלבד.

22.19 <u>השימושים המותרים בדרכים</u>

ע"פ האמור בתקנות הבניה.

23. <u>ציון האזורים השונים והשימושים המותרים במתחמי התכנון בתכנית זו</u>

23.1 <u>מתחם תכנון א' - העיר ההיסטורית</u>

23.1.1 השימושים המותרים במתחם תכנון א' הינם אלו המפורטים בסעיף 22.1 - אזור העיר ההיסטורית, ובנוסף לכך אלו המפורטים בסעיף 22.7 - השימושים המותרים באזור המע"ר, 22.8 - השימושים המותרים באזור מבני ציבור, וקווים ומתקני תשתית.

23.1.2 מעבר לתכניות מפורטות תקפות בתחום מתחם תכנון א', חלה חובת הכנת תכניות מפורטות ותכניות עיצוב אדריכלי לשטחים שונים וקטעי רחובות בתחום מתחם תכנון א'. הכנת תכניות אלו ואישורן, הינם תנאי לקבלת היתרי בניה כחוק. השטחים והיקפם יקבעו ע"י הועדה המקומית. התכניות הנ"ל תפרטנה גם את שטח הבניה המותר, כאשר הקו המנחה הינו שמירת מעטפת המבנה הקיימת. היתרי הבניה למבנים השונים יינתנו על פי התאמה מלאה למאושר בתכניות עיצוב אדריכלי הנ"ל.

האמור כאן מתייחס גם לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, ריהוט רחוב, חניונים וחניות וכדומה.

23.1.3 חלה חובת שימוש בחומרי בניה ופרטי בנין ומבנה, כמפורט בתכניות עיצוב אדריכלי לקטעים השונים.

23.1.4 עבודות התשתית השונות יבטיחו כי כל קווי הכוח והקשר יהיו תת-קרקעיים, וחיבוריהם אל המבנים יהיו כנ"ל. כן יוקפד כי פרטי האביזרים השונים הקשורים בעבודות אלו, יהיו אחידים ומאושרים במסגרת תכניות העיצוב האדריכלי.

23.1.5 תחול חובת צביעת חלקי חזיתות המבנים ופרטי הבנין השונים ע"פ סכמת צבעים מאושרים, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לקטעים השונים של מתחם תכנון א'. חומרי הגימור יקבעו גם הם בתכנית העיצוב האדריכלי.

23.1.6 חלה חובת שמירה על קווי השקף לנוף בקטעים וחלקים שונים של מתחם תכנון א', כפי שיסומן בתכניות עיצוב אדריכלי, אשר תוכנה במיוחד לצורך זה.

23.1.7 חלה חובת שימור ושיקום מבנים, אשר יסומנו ויצוינו מדי פעם ע"י הועדה המקומית. הדבר יעשה מתוך מגמה להקנות למבנים את האופי המקורי מבחינת חזותם החיצונית, ובמידת האפשר גם שימושם המקורי.

23.1.8 חלה חובת הכנת תכנית חניה מקפת למתחם תכנון א', על חלקיו השונים, לרבות חניונים תת קרקעיים ואחרים.

23.1.9 מעבר לאמור לעיל, תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי-סביבתי והטיפול בתשתיות, כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.1.10 תכנית מפורטת לדרך מס' 12, תתייחס, בין היתר, לערכי הטבע והנוף בסביבתה, שילובה החזותי בהם ושיקום מפגעים נופיים שייגרמו כתוצאה מביצועה.

23.2 <u>מתחם תכנון ב' - שיכוני הדרום</u>

23.2.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ב' הינם אלו המפורטים בסעיפים :

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.2.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים, וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת המשנה תכנית זו.

23.2.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ועיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ב', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.2.4 המבנים באזור התעשייה הישן, הממוקם בתחומי מתחם תכנון זה, יחשבו כשימוש חורג לתקופה אשר תקבע הועדה המקומית. בעת שינוי הייעוד, עם העתקת שימושים אלו לאזור אחר, יקבעו בתכנית מפורטת השימושים החדשים של אזור התעשייה הישן.

23.2.5 מעבר לאמור לעיל, תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות, כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.3 <u>מתחם תכנון ג' - שיכוני המערב</u>

23.3.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ג' הינם אלו המפורטים בסעיפים :

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.3.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.3.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית, תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ג', אשר תקבענה

תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.3.4 תוכן ותבוצע במתחם תכנון ג' תכנית מפורטת לייצוב ופיתוח הקרקע הכוללת הקמת קירות תמך, נטיעות וייעור, וכן פיתוח מגרשי משחק, גינות נוי ושירותים ציבוריים למיניהם.

23.3.5 מעבר לאמור לעיל, תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות, כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.4 <u>מתחם תכנון ד' - שיכוני הכנען</u>

23.4.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ד' הינם אלו המפורטים בסעיפים:
22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.4.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.4.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית, תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ד', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.4.5 תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.5 <u>מתחם תכנון ה' - הר כנען והרכס המזרחי</u>

23.5.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ה' הינם אלו המפורטים בסעיפים:
22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.5.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.5.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית, תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ה', אשר תקבענה

תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבינוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.5.4 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית כוללת למתחם תכנון ה', אשר תפרט את כללי שמירת השקפי הנוף, תקבע מקום טיילות הנוף, אופי שימור הצמחייה וטיפוח כולל של הנוף במקום.

23.5.5 תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.6 <u>מתחם תכנון ו' - רמת בגין</u>

23.6.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ו' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.6.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.6.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית, תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ו', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבינוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.6.4 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית כוללת למתחם תכנון ו' אשר תפרט כללי שמירה על השקפי הנוף, תקבע מקום טיילות הנוף, אופי שימור הצמחייה וטיפוח כולל של הנוף במקום.

23.6.5 תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות, כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.7 <u>מתחם תכנון ז' - מעלה צפת</u>

23.7.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ז' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר
22.11 השימושים המותרים באזור מתקני ומגרשי ספורט ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.7.2 במתחם ז', בשטחים המיועדים למגורים והשירותים הנלווים, תוכנה תכניות מפורטות כחוק, כאשר צפיפות המגורים לא תפחת מ - 5 יחידות דיור לדונם נטו.

23.7.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית, תוכנה תכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ז', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.7.4 בתחום מתחם תכנון זה, מצוי אתר למבני ציבור, המיועד למבנה האוניברסיטה של הגליל (או שימוש דומה). בגלל העובדה כי המתחם הינו בעל נצפות גבוהה ומוקף שטחים בעלי רגישות נופית ייחודית, יותנה הפיתוח המפורט והבניה בשטח זה, בהכנת נספח נופי סביבתי נוסף, ייחודי לאתר, ממנו תיגזרנה ההנחיות לבינוי המתחם, לרבות אלו של נפחי הבניה, גובה המבנים, כווני הגישה, אופן השתלבותם בסביבה וכדומה. הנחיות נוספות בנושא הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות יהיו בהתאם לאמור בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.7.5 כן תורה הועדה המקומית על הכנת תכנית נופית מיוחדת למתחם תכנון זו, אשר תדאג לשימור ריכוז הבולענים במקום, ותשלב אזור זה בתכנית טיילות, הגינות והשבילים באזור.

23.7.6 כן תורה הועדה המקומית על הכנת תכנית נופית לאזור מתקני ומגרשי הספורט הסמוכים, אשר תתקשר עם יתר חלקי התכנית הנופית.

23.7.7 בתחומי מתחם ז' מצוי גם הפארק הארכיאולוגי, חרבת חמר, אשר יפותח ע"פ הנחיות רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים וגופים רלוונטיים נוספים, הכל ע"פ תכנית מפורטת שתוכן.

23.7.8 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחם תכנון זה, פרוט אזורי המגורים וגודל השטחים אשר יוקצו לכך וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים מפורטים בסעיף 23.18 להלן.

23.8 <u>מתחם תכנון ח' - נוף כנרת</u>

23.8.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ח' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר
ובנוסף שימוש בית עלמין עפ"י תכנית מס' ג/ 2168 בלבד וקווים ומתקני תשתית

23.8.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.8.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

23.8.4 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית למתחם תכנון זה, אשר תפרט את כללי שמירה על השקפי הנוף, תקבע מיקום טיילות הנוף, אופי שימור הצמחייה וטיפוח כולל של הנוף במקום.

23.8.5 אתר התיירות המתוכנן לאורך ומצפון לדרך 899 יהיה נושא לתכנית מפורטת ונספח נופי ייחודי אשר יקבעו, בין השאר, קביעת חייצים ירוקים בין מוקד התיירות הנ"ל לסביבתו, במטרה למנוע פיתוח תיירותי רציף באזור זה, שילוב הבינוי בסביבתו, תוך שימת דגש על אופן הטיפול בחזית החמישית והשישית, וקביעת גובה הבינוי המוצע בכל מוקד, ובלבד שלא יעלה על 3 קומות.
פיתוח האזור כולו יהיה ממזרח למערב ויתקדם תוך מיצוי מלא של שלב קודם.
התכנית הנופית תקבע כללי כניסה ברורים לשטח, תוך התחשבות בשטח הציבורי הפתוח הנמצא בחזית אתר התיירות.

23.8.6 תחולנה כאן הוראות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.9 <u>מתחם תכנון ח' 1</u>
תנאי לקבלת היתר בניה במתחם זה יהיה אישור תכנית מפורטת, אשר במסגרתה ייקבעו זכויות והגבלות בנייה.

23.10 <u>מתחם תכנון ט' - אזור התעשייה המערבי</u>

23.10.1 השימושים המותרים ביחידת תכנון ט' הינם אלה המפורטים בסעיפים:

22.4 השימושים המותרים באזור תעשיה ומלאכה.
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי.
22.11 השימושים המותרים באזור מתקני ומגרשי ספורט.
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.10.2 שטחי הבניה, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.10.3 כל פעילות בניה או שינויי בניה, שימוש או תפקוד, יהיו מחויבים במילוי על התנאים שיושתו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

23.10.4 תחולנה כאן הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.11 <u>מתחם תכנון י' - שכונת נחל צפת</u>

23.11.1 השימושים המותרים במתחם תכנון י' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.6 השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.12 השימושים המותרים בשטח פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי.
22.13 השימושים המותרים בשטחי ייעור
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.11.2 חלקו הצפוני של מתחם זה, הנמצא בכניסה לעיר, מיועד להקמת שכונת מגורים קטנה עם שימושים מסחריים מוגבלים וכן מבנה מלון. אלו ייבנו ע"פ תכניות מפורטות ייחודיות מאושרות תוך הדגשת הטיפול הנופי הייחודי למתחם זה. הטיפול יהיה בהתאם לתכנית נופית סביבתית, אשר תאושר במקביל.

23.11.3 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית מפורטת, אשר תלווה כל שינוי בתכניות מאושרות או אלה שתוכנה. תכנית זו תפרט את אופי שיקום הנחל, המדרגות הישנות במקום, הצמחייה, וכן תקבע כללים לאופי ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במקום כדי למזער הפגיעה בנוף. העצים אשר יינטעו במקום יהיו אלה המאושרים ע"פ תמ"א 22.

23.11.4 תכנית מפורטת לדרך מס' 12, תתייחס, בין היתר, לערכי הטבע והנוף בסביבתה, שילובה החזותי בהם ושיקום מפגעים נופיים שייגרמו כתוצאה מביצועה.

23.12 <u>מתחם תכנון יא' - קריית החינוך, ספורט ונופש בואדי חמרה</u>

23.12.1 השימושים המותרים במתחם התכנון יא' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.11 השימושים המותרים באזור מתקני ומגרשי ספורט
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.12.2 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית מפורטת לקריית החינוך, הספורט ונופש בואדי חמרה, תקבע את מספר וסוג מוסדות החינוך במקום, ותפרט הכללים להקמתם, ניצול הקרקע, והפרטים הרלוונטיים.

23.12.3 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית תחבורתית מלווה, אשר תקבע ההתייחסות של דרכי הגישה לקריה, ביחס לכביש מעלה ואדי חמרה, וכן תורה על נקיטת אמצעי בטיחות לנגישות, וכן מיגון אקוסטי.

23.12.4 הועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית מוקפדת מלווה, אשר תשמר את ערכי הנוף בואדי חמרה, ותקבע כללים בתחום זה בהקשר להקמת מוסדות הקרייה, וסלילת הדרכים השונות.

23.12.5 כמו כן תחולנה הוראות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמפורט בפרקים ח' ו - ט' להלן.

23.13 <u>מתחם תכנון מ1 - שכונת כנען ב'</u>

23.13.1 השימושים המותרים במתחם התכנון מ1 הינם אלה המפורטים בסעיפים הבאים:

23.2 השימושים המותרים באזור מגורים, להוציא אלה של אזור מגורים ג' ואזור מגורים רב קומות.
23.5 השימושים המותרים באזור מסחרי.
23.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור.
23.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש.
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.13.2 למתחם תכנון מ1 תוכן תכנית מפורטת. תכנית זו תפרט את רשת הדרכים, ובמיוחד צורת ההתקשרות לרשת הדרכים העירונית העיקרית, השימושים המותרים, והצפיפויות השונות באזורי המגורים, מיקום מוסדות הציבור, והשימושים התיירותיים המומלצים.

23.13.3 התכנית תקבע גם את שלבי הפיתוח בשכונה וגבולות התכניות המפורטות החלקיות, אשר עם אישורן ישמשו בסיס לפיתוח האזור. במידה והשטח מחייב חלוקה חדשה, יש לכלול בתכניות הנחיות ברורות בנידון.
התכנית תתייחס במיוחד לסוגיות הנופיות וקווי ההשקף במתחם התכנון.

23.13.4 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחם תכנון זה, פרוט אזורי המגורים וגודל השטחים אשר יוקצו לכך, וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים מפורטים בסעיף 23.19 להלן.

23.13.5 בהיות מתחם תכנון זה צמוד דופן לפתוח באזורי הר כנען (מתחם תכנון ה') ורמת בגין (מתחם תכנון ו'), פיתוחו יחל מיד.

23.13.6 בהוראות התכנית המפורטת יפורטו הנחיות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע בפרקים ח' ו - ט' של תכנית זו.

23.14 <u>מתחם תכנון מ2 - השלמת הר כנען והרכס המזרחי</u>

23.14.1 השימושים המותרים במתחם התכנון מ2 הינם אלה המפורטים בסעיפים הבאים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים להוציא אלה של אזור מגורים ג' ואזור מגורים רב קומות
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.14.2 למתחם תכנון מ2 תוכן תכנית מפורטת. תכנית זו תפרט את רשת הדרכים, ובמיוחד צורת ההתקשרות לרשת הדרכים העירונית העיקרית, השימושים המותרים, והצפיפויות השונות באזורי המגורים, מיקום מוסדות הציבור והשימושים התיירותיים המומלצים.

23.14.3 התכנית תקבע גם את שלבי הפיתוח בשכונה וגבולות התכניות המפורטות החלקיות, אשר עם אישורן, ישמשו בסיס לפיתוח האזור. במידה והשטח מחייב חלוקה חדשה, יש לכלול בתכניות הנחיות ברורות בנידון.
התכנית תתייחס במיוחד לסוגיות הנופיות וקוי ההשקף במתחם התכנון.

23.14.4 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחם תכנון זה, פרוט אזורי המגורים, וגודל השטחים אשר יוקצו לכך, וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, מפורטים בסעיף 23.19 להלן.

23.14.5 בהיות מתחם תכנון זה צמוד דופן לפיתוח באזורי הר כנען (מתחם תכנון ה'), פיתוחו יחל מיד.

23.14.6 בהוראות התכנית יפורטו הנחיות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע מפרקים ח' ו - ט' בתכנית זו.

23.15 <u>מתחם תכנון מ3 - השלמת שכונת נוף כנרת (א)</u>

23.15.1 השימושים המותרים במתחם תכנון מ 3 הינם אלה המפורטים בסעיפים הבאים:

23.2 השימושים המותרים באזור מגורים
23.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
23.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
23.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.15.2 למתחם תכנון מ3 תוכן תכנית מפורטת. תכנית זו תפרט את רשת הדרכים, ובמיוחד צורת ההתקשרות לרשת הדרכים העירונית העיקרית, השימושים המותרים והצפיפויות השונות באזורי המגורים, מיקום מוסדות הציבור והשימושים התיירותיים המומלצים.

23.15.3 התכנית תקבע גם את שלבי הפיתוח בשכונה וגבולות התכניות המפורטות החלקיות, אשר עם אישורן ישמשו בסיס לפיתוח האזור. במידה והשטח מחייב חלוקה חדשה, יש לכלול בתכניות הנחיות ברורות בנידון.
התכנית תתייחס במיוחד לסוגיות הנופיות וקווי ההשקף במתחם התכנון.

23.15.4 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחם תכנון זה, פרוט אזורי המגורים, וגודל השטחים אשר יוקצו לכך, וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, מפורטים בסעיף 23.19 להלן.

23.15.5 בהיות מתחם תכנון זה צמוד דופן לפיתוח בשכונת נוף כנרת (מתחם תכנון ח') פיתוחו יחל מיד עם השלמת בנית 70% ממתחם תכנון ח' - שכונת נוף כנרת.

23.15.6 בהוראות התכנית יפורטו הנחיות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע מפרקים ח' ו - ט' בתכנית זו.

23.16 <u>מתחם תכנון מ4 - השלמת שכונת נוף כנרת (ב)</u>

23.16.1 השימושים המותרים במתחם התכנון מ4 הינם אלה המפורטים בסעיפים הבאים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים, להוציא אלה של אזור מגורים רב קומות
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.16.2 למתחם תכנון מ4 תוכן תכנית מפורטת
תכנית זו תפרט את רשת הדרכים, ובמיוחד צורת ההתקשרות לרשת הדרכים העירונית העיקרית, השימושים המותרים, והצפיפויות השונות באזורי המגורים, מיקום מוסדות הציבור והשימושים התיירותיים המומלצים.

23.16.3 התכנית תקבע גם את שלבי הפיתוח בשכונה וגבולות התכניות המפורטות החלקיות אשר עם אישורן ישמשו בסיס לפיתוח האזור. במידה והשטח מחייב חלוקה חדשה, יש לכלול בתכניות הנחיות ברורות בנדון.
התכנית תתייחס במיוחד לסוגיות הנופיות וקווי ההשקף במתחם התכנון.

23.16.4 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחם תכנון זה, פרוט אזורי המגורים וגודל השטחים אשר יוקצו לכך וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים מפורטים בסעיף 23.19 להלן.

23.16.5 בהיות מתחם תכנון זה צמוד דופן לפתוח באזורי שכונת נוף כנרת (מתחם תכנון ח') פיתוחו יחל עם השלמת 70% ממבני מתחם התכנון ח' ומ3.

23.16.6 בהוראות התכנית יפורטו הנחיות הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע מפרקים ח' וט' של תכנית זו.

23.17 <u>מתחמי התכנון מ6, מ7 - הרכס המזרחי א' הרכס המזרחי ב'</u>

23.17.1 השימושים המותרים במתחמי התכנון מ6, מ7, הינם אלה המפורטים בסעיפים הבאים:
22.2 השימושים המותרים באזור מגורים להוציא אלה של אזור מגורים ג' ואזור מגורים רב קומות.
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי.
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור.
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש.
ובנוסף קווים ומתקני תשתית

23.17.2 לרכס המזרחי הכולל את המתחמים מ6, מ7, יוכן תסקיר אקלימי מפורט, אשר ימליץ על שטחי הפיתוח בתחומי המתחמים, אופי הבניה העתידית, וצפיפויות מפורטות.

23.17.3 על בסיס התסקיר האקלימי למתחמי תכנון מ6, מ7, תוכן תכנית מפורטת משותפת.
תכנית זו תפרט את רשת הדרכים, ובמיוחד צורת ההתקשרות לרשת הדרכים העירונית העיקרית, השימושים המותרים והצפיפויות השונות באזורי המגורים, מיקום מוסדות הציבור, והשימושים התיירותיים המומלצים.

23.17.4 התכנית תקבע גם את שלבי הפיתוח בשכונה וגבולות התכניות המפורטות, אשר עם אישורן ישמשו בסיס לפיתוח האזור. במידה והשטח מחייב חלוקה חדשה, יש לכלול בתכניות הנחיות ברורות בנידון.
התכנית תתייחס במיוחד לסוגיות הנופיות וקווי ההשקף במתחם התכנון.

23.17.5 סה"כ מספר יחידות הדיור אשר תבנינה במתחמים אלה, פרוט אזורי המגורים וגודל השטחים אשר יוקצו לכך, וכן היקף וגודל השטחים אשר יוקצו לאתרים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, מפורטים בסעיף 23.19 להלן.

23.17.6 בהיות מתחם תכנון מ6 צמוד דופן לאזורי הפתוח של שכונת כנען ב' (מתחם תכנון מ1) ומתחם תכנון ו', פיתוחו יחל רק עם השלמת 70% של פיתוח המתחמים מ1 ו-ו'.

23.17.7 בהוראות התכנית יפורטו הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע מפרקים ח' ו - ט' בתכנית זו.

23.18 <u>מתחם תכנון מ8 - הרכס המזרחי ג'</u>

23.18.1 מתחם זה יכלול בתוכו את תחום התכניות המפורטות המאושרות ג/187 וג/3675.

23.18.2 על מתחם זה יחולו הוראות התכניות המאושרות הנ"ל מבחינת היקפי הבניה המאושרים (מתייחס להיקפים הכמותיים בלבד).

23.18.3 עם זאת, תוכן למתחם זה תכנית מפורטת חדשה, אשר תאפשר חיבור בין המתחמים הגובלים לתכניות המאושרות במתחם זה.

23.18.4 בהוראות התכנית יפורטו הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות כמשתמע מפרקים ח' ו - ט' בתכנית זו.

23.19 הנחיות לתכנון מפורט למתחמי התכנון החדשים

מתחם תכנון	שטח (דונם ברוטו)	אזור מגורים א' (דונם)	אזור מגורים ב' (דונם)	אזור מגורים עירוני (דונם)	מרכז שכונתי ותעסוקה (דונם)	קיבולת יח"ד	צפיפות מגורים ממוצעת (יח"ד לדונם נטו)	שצ"פ (דונם)	אב"צ (דונם)	אוכלוסיה (נפש)
מ 1	491	215	80	-	25	1285	4.35	35	40	3900
מ 2	285	110	61	-	10	828	4.84	20	15	2570
מ3	170	34	31	37	5	760	4.8	20	20	2300
מ 4	180	35	70	-	5	780	4.3	20	25	2400
מ 6	261	145	15	-	5	550	3.5	15	20	1700
מ 7	300	120	60	-	15	840	4.67	25	40	2600
מתחם ז'	3281.5	158.4	286.0	-	93.6	3800	12.45	1049.3	253.5	11780

מ 8 - בשטח זה ישמרו זכויות חבניה והצפיפויות של התכניות המפורטות ג/187 וג/3675.

פרק ד' - מתן היתרי בניה, היטל השבחה, חלוקה ורישום והגבלות בניה

24. היתרים

פירושם כמוגדר בחוק התכנון.

24.1 עבודות הטעונות היתר

עבודות הטעונות היתר בתחום תכנית זו, תהינה בהתאם לחוק התכנון.

24.2 תנאים למתן היתר בניה

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לתת היתרים ולהתנות תנאים כפי שתמצא לנכון, לכל דבר המוזכר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970, וכן לכל דבר מהדברים דלהלן לפי סעיפי תכנית זו.

24.2.1 תנאים ייחודיים להיתר בניה.
24.2.2 סלילת דרך כתנאי להיתר בניה.
24.2.3 בניה בסמוך לצמתים מרחביים או בעלי מגבלות גיאוגרפיות מיוחדות.
24.2.4 רוחב מינימלי של דרך לכלי רכב.
24.2.5 חובת הגשת תכנית לחלוקה מחדש.
24.2.6 חובת הגשת תכנית מפורטת ו/או תכנית עצוב אדריכלי.
24.2.7 שפור בנינים קיימים.
24.2.8 תכנית פתוח המגרש.
24.2.9 קיום מגבלות בתחום יציבות הקרקע או המבנים ו/או סיכונים סיסמיים מיוחדים.
24.2.10 הוראות בדבר טיפול בעודפי חפירה/עפר/עודפי בניה.
24.2.11 טיפול בפסולת גושית באזור תעשיה.

24.3 היתר לאיחוד חלקות

אחוד חלקות קרקע קיימות יותר לשם יצירת מגרשים חדשים, הכוללים כל אחד שטח רצוף, והמותחמים ע"י קווי הרחובות ו/או גבולות האזורים על פי תכנית זו, לפי התנאים כדלהלן:
הופרדו מהשטחים המאוחדים אותם חלקי קרקע המיועדים לצרכי צבור, אלו יהיו נתונים להפקעה וירשמו ע"ש עירית צפת. כן אינו עומד האחוד בסתירה להוראות תכנית זו או כל תכנית מפורטת.

24.4 היתרים לחלוקה מחדש

לא יינתן היתר לחלוקת שטחים למגרשים, כל עוד לא קוימו התנאים הבאים:

חלוקה היא בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט לחלוקת קרקע.

שטחי המגרשים אינם קטנים מהאמור בתכנית זו, או תכנית מפורטת הנוגעת לשטח נשוא החלוקה. אין בחלוקה זו משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה, תוך השארת האחרון בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר או ההגיוני באותו האזור, אלא אם כן אושר הדבר בתכנית מפורטת.
עם ביצוע החלוקה, יופרדו מתוך השטח המתחלק, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ויהיו נתונים להפקעה וירשמו ע"ש עירית צפת.
כל חלקה מוצעת או מגרש יהיו גובלים עם דרך, והמבנה הקיים או המתוכנן עליהם, יהיה קשור באופן מתאים לדרך זו.

בסמכותה של הועדה המקומית להעמיד תנאים נוספים על התנאים המפורטים לעיל, כפי שתקבע. כל תכנית לחלוקה מחדש תוכן כמפורט בחוק התכנון. תשריט לחלוקת קרקע יוגש בתאם למפורט בחוק התכנון, פרק ד'.

25. <u>בקורת תכניות המבנים</u>

בסמכותה של הועדה המקומית, באמצעות בא כוחה מהנדס העיר צפת, לבקר ולבדוק באופן שוטף את תכניות המבנים, לרבות התכניות ההנדסיות ותחשיבי הקונסטרוקציה והביסוס הטעונים היתר בניה, בכל תחומי התכנון של העיר צפת, ובמיוחד באותם חלקי תחום התכנון בהן קיימות רגישויות סיסמיות מיוחדות ו/או רמת סיכון כל שהיא, לאי יציבות מספקת של הקרקע.
בסמכותה של הועדה המקומית להעסיק לצורך כך יועצים מיוחדים ולגבות אגרות מיוחדות ממבקשי היתרי הבניה למבנים אלה, לצורך כסוי שכר טרחתם של יועצים אלה.
זכות זו של בקורת מבנים ותכניותיהם, מוקנים לועדה המקומית, או בא כוחה מהנדס העיר, גם לגבי בנינים קיימים בכל מצב תחזוקה ושימור שהוא.
חוות דעתם החיובית של יועצי הועדה לגבי ממצאי בדיקתם, היא תנאי בל יעבר למתן היתר הבניה ו/או השימוש בבנין.

26. <u>שימושים חורגים</u>

תכנית זו אינה מונעת המשך שימושים חורגים בקרקע ובבניינים. המשך שימושים חורגים בקרקע ובבניין אשר היו קיימים בעת כניסת תכנית זו לתוקפה, יותר בתנאים המפורטים בחוק התכנון פרק ז' ובפרק יב', וכן בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב - 2002.

27. <u>הפקעות ורישום</u>

השטחים שיועדו לצרכי ציבור בתכנית זו נתונים להפקעה ע"פ האמור בתכניות מפורטות אשר יוכנו ע"ס תכנית זו. השטחים המופקעים כחוק ירשמו ע"ש עירית צפת.

28. <u>רישום זכות מעבר לציבור</u>

בכל השטחים הכוללים סטוין או שבילים פרטיים, המוליכים לשטחים או בנינים נוספים וכדומה, תירשם זכות מעבר חופשית לציבור, הכל לפי קביעת הועדה המקומית.

29. <u>עבירות ועונשין</u>

המבצע עבודה או המשתמש במקרקעין בלא היתר, כשביצוע העבודה או השימוש טעונים היתר לפי חוק התכנון ו/או תכנית זו, דינו כמפורט בחוק התכנון פרק י'.

30. <u>היטל השבחה</u>

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

31. <u>הגבלות בניה מיוחדות</u>

בתחום תכנית זו חלות הגבלות בניה נוספות, כתוצאה מקיום מתקנים שונים. יהיה זה מסמכותן של הרשויות שהוסמכו לכך, לידע את הועדה המקומית בדבר הגבלות אלו, וזו תפקח על ביצוען.

פרק ה' - הוראות בדבר השימוש בקרקע ובבניינים

32. גודל מגרש מזערי

יקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה, לא יקטן מ - 500 מ"ר, באזור מגורים ב' 1000 מ"ר, ובאזור מלונאות ונופש שלא ביחידות תכנון א' ו - י' - 2500 מ"ר לפחות.

33. מספר בניינים במגרש

ניתן לבנות יותר מבנין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת, תעשה במישרין ולא במעבר דרך בנין אחר.
במקרה של בנית יותר מבנין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.

34. הקמת בנין חדש בצמוד לבנין קיים

בקשה להיתר להקמת בנין כנ"ל, תכלול, בין היתר, תרשימים המראים את החזיתות של הבניין הקיים והבניין המוצע. הקמת בנין כנ"ל לא תותר אם לדעת הועדה המקומית אין התאמה אדריכלית בין הבניין הקיים והמוצע, או נתקבלה חוות דעת לא מספקת מיועצי הועדה המקומית, בדבר סיכונים קונסטרוקטיביים או בעיות יציבות הקרקע הנובעים מההקמה הנ"ל.

35. קביעת מספר יחידות הדיור במגרש בהתאם למותר

מספר יחידות הדיור יקבע לפי ציון מספרן לדונם (דונם נטו). כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל), מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה קטנה מ - 0.5, מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מטה.

36. חישוב אחוזי בניה מותרים בבניין

36.1 אחוזי הבניה יחושבו ע"פ האמור בנדון בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר.

36.2 שילוב מעלית בבניין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו.

36.3 מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.

37. חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שרות

37.1 חישוב השטח המותר לבניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחי ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

37.2 ההנחיות להלן מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שרות (להלן "שטחי שרות") בתחום תכנית זו. תוספות בשטח תותנה בתנאים הבאים:

37.2.1 לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.

37.2.2 תכנית זו לא תחול על בנינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.

37.2.3 בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת ע"פ הוראות תכנית זו.

37.2.4 ניצול שטחי השירות המותרים על פי תכנית זו, יהיה כפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע"פ תכנית זו, אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ"ל.

37.3 <u>שטחי השרות המותרים להוסיף במגבלות האמור לעיל</u>

שם האזור או השימושים	שטחי שרות		ה ע ר ו ת
	באחוזים	במ"ר	
אזור מגורים א'	18		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד
אזור מגורים ב'	25		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 30 מ"ר ליח"ד
אזור מגורים ג'	25		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 80% משטח המגרש לכלל הבניין
אזור מגורים רב קומות	30		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 100% משטח המגרש לכל הבניין
אזור מגורים ונופש	18		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד
אזור תעשיה ומלאכה	30		
אזור מסחרי	35		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 100% לכלל המשתמשים
אזור המע"ר	35		במקרה של חניה ת'ק תוספת של 100% לכלל המשתמשים
אזור מבני ציבור	25		

שם האזור או השימושים	שטחי שרות במ"ר
אזור מלונאות ונופש	חדרי מדרגות עד 28 מ"ר לקומה, מבואה קומתית עד 30 מ"ר לקומה. מבואה ראשית בשיעור של 200 מ"ר לדרגה A 160 מ"ר ל B, 140 מ"ר לדרגה C ו 110 מ"ר לדרגה D. מרחב מוגן בשיעור של 2.5 מ"ר לחדר, חניה עד 110% משטח המגרש במקרה של חניה ת'ק. אחסנה בשיעור של 5% מהשטח העיקרי

38. <u>קווי הבניין והמרווחים</u>

38.1 קווי הבניין לאורך הדרכים העיקריות נקבעו בתכנית זו.

38.2 קווי הבניין והמרווחים המזעריים בכל יתר המקרים, יקבעו בתכניות המפורטות, כאשר המצב המועדף בכל מתחם התכנון של תכנית זו, להוציא מתחם תכנון א', הינו כדלקמן:

א ז ו ר	מרוח קדמי	מרוח צידי	מרוח אחורי
אזורי מגורים א', מיוחד ומגורים ונופש	5	4	5
אזורי מגורים ב', ג', רב קומות	5	4	6
אזור מלונאות ונופש	7	7	10
אזור תעשיה	5	3	5

38.3 במידה והבניין כולל סטוין, ייכלל שטחו בתחומי קווי הבניין. גגון ניתן יהיה להבליט עד חצי מטר מעבר לקו הבניין הקדמי.

38.4 קווי הבניין לאורך דרך מס' 877 סומנו בתשריט זה, והם משתנים בהתאם לאמור שם.

38.5 לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך מס' 877.

39. <u>הוראות בדבר השימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו</u>

39.1 <u>קומת עמודים</u>

קומת עמודים תישאר מפולשת. ניצולה המרבי יהיה בשיעור 18% משטחה, וזאת לצרכי מחסנים לדיירי הבניין, מתקני גז מים וכדומה, וחדרי מדרגות.

39.2 <u>קומת מרתפים</u>

תותר הקמת מרתפים בכל אותם המבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו.

גובה פנימי מרבי של קומת מרתף, לא יעלה על 2.2 מטר. תותר קריעת חלונות בקירות המרתף, בכל אותם המקרים בהם ישנה בליטה של 0.8 מטר מעל פני הקרקע הטבעית הסובבת.

באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק. שטח המרתף לא יעלה על 30 מ״ר.

מידות המרתף לא יחרגו מקו ההיקף החיצוני של הבניין.

באזורי מגורים, פרט לאזור מגורים א׳, שטח המרתף ירשם ע״ש כל דיירי הבית.

באזור למבני צבור ובמגרשים מסחריים וכן באזורי תעשיה, יותר ניצול המרתפים להקמת מקלטים וחניות וכן חדרי הסקה, חדרי מכונות למיזוג אויר, מחסנים ומקלטים דו תכליתיים.

שטח המרתף יחושב בשטח הבניה ע״פ תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - התשנ״ב 1992).

39.3 <u>מסדים</u>

בכל המבנים בתכנית זו, בהם תנאי הקרקע מחייבים זאת, תותר הקמת מסדים בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.5 מטר מפני הקרקע הטבעית, ולא יותר כל פתח בקירות המסד.

39.4 <u>גובה קומה</u>

גובה קומת מגורים (פנים), לא יעלה על 3.2 מטר וגובה מזערי של חנות, יהיה בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה בנדון.

39.5 <u>מרפסות גג</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכנית זו, פרט למקומות אשר בהם צויין מפורשות איסור שימוש זה.
מרפסת גג תחשב כמרפסת שימושית, ואין לקרותה.

תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג ושטחו המירבי יהיה 10 מ״ר בלבד. השטח יחושב על פי האמור בתקנות התכנון והבניה התשנ״ב - 1992.

הבלטת המרפסות מעבר לקוי הבניין של המרוחים הקדמיים, צידיים ואחוריים, אסורה. גובה מעקה הגג יהיה 1.3 מטר.

פרק ו' - הוראות בדבר שמירה ופקוח חזות העיר

40. צורה וחזות הבניינים

בסמכות הועדה המקומית לדחות בקשות היתר להקמת בניינים, במידה והשתכנעה כי אין הן עומדות בהוראות תכנית זו, או אין הן עונות על הדרישות התכנוניות ו/או האסטטיות המתחייבות מתכנית זו, והכל בכפוף לקבוע בסעיף 3 דלעיל.

הועדה המקומית רשאית לדרוש פירוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים, פיתוח המגרש וכדומה. באם אין הבניין מוצע לבניה בשלב אחד ובמלואו, על הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבניין אכן יבנה כמאושר.

41. תכנון המרחב סביב למבנים

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין. איתור פחי אשפה, לרבות מיכלים לאסוף פסולת מיחזור (הפרדה במקור), מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר, שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש שגדרות בנויים וקירות תומכים לאורך דרך, יהיו בעלי עיצוב אחיד. כן תקבע הועדה המקומית את הכללים לגבי בנייה משמרת מים, ביחס למגרש נשוא היתר הבניה. לפרוט דרישות והנחיות נוספות, ראה פרק ח'.

42. השלמת הבניינים

כל אדם אשר קיבל היתר בניה והתחיל בבנייתו, חייב להשלים את הבניין לפי התכנית המאושרת, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים, אך יש להבטיח שצורתו החיצונית של הבניין תהיה בכל שלב תואמת ההיתר לשביעת רצונה.

43. בקורת פרסומת, מתקני הכביסה וגדרות

43.1 בקורת פרסומת - הועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור, או לקבוע מקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המצוירים או המוארים, המותקנים בתחום תכנית זו.

43.2 בקורת מתקנים לתליית כביסה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להתקנת מתקנים לתליית כביסה בבתי דירות. בתחום תכנית זו, לא יותרו התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזיתות של בניינים או בקומה מפולשת, אלא אם יוסתרו מעיני עוברים ושבים על ידי קירות מחומר שיאושר על ידי מהנדס העיר. מתקן מסתור לכביסה יותקן לכל דירה בצורה ובגוון מתאימים, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

43.3 ביקורת גדרות וצורתן - הועדה המקומית רשאית לקבוע את צורתן, גובהן וחומרי בניתן של הגדרות אשר בתחום תכנית זו.

44. מתקנים על גגות הבניינים

44.1 תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו, תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין.

44.2 לא יוצב על הגג שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר, שלא יאושר ע"י הועדה המקומית, למעט תורן מרכזי לטלויזיה או צלחות לוין. כל מתקן שהוא, לא יבלוט מחוץ למעקה.

45. שמירה על חזות הבניינים

לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. על פני קירות של בנייני תעשיה, תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר.

46. טפול ואחזקה של שטחים ציבוריים פתוחים

על הועדה המקומית להבטיח תכנון, טפול ואחזקה של השטחים הציבוריים הפתוחים, כגון פארקים וגנים ציבוריים, ככרות ושטחים מסביב למבני ציבור ע"י עיצוב פני הקרקע, נטיעות, הצבת ריהוט רחוב, וכל אמצעי אחר שיידרש, בכל מקרה ומקרה.

47. טיפוח סביבות אזורי מסחר, מלאכה ועסקים

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר לעסק (לפי חוק רישוי עסקים) לחנות, עסק, בית מלאכה או קיוסק, בתנאים שיבטיחו את איכות סביבתו כגון:
- קביעת מקום לארגזי סחורה ריקים.
- קביעת מקום לטעינה ופריקה.
- קביעת מקום לריכוז אשפה ואחסנה פתוחה, וכן מיתקנים להפרדה במקור ומיחזור.
- תנאים סניטריים אחרים, על דעת מהנדס העיר, בהתאם לאופי העסק שלגביו מוגשת הבקשה.

48. איכות הסביבה ומניעת זיהום

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית ו/או המחוזית להגביל או להתנות תנאים לגבי כל השימושים המותרים בקרקע או בבנין לפי הוראות התכנית, זאת באם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם המידית או הרחוקה ע"י זיהום אויר, מים או ע"י גרימת רעש או כל זיהום אחר, לדעת מהנדס העיר, נציג המשרד להגנת הסביבה בועדה המחוזית ו/או נציג איגוד הערים לאיכות הסביבה. התנאים שיקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם, הן לטווח

הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש, והן לקביעת תחום השפעה של השימוש המבוקש, ביחס לשימושים אחרים.

49. <u>מניעת מטרד רעש לאורך דרכים</u>

על מנת למנוע מטרד של רעש הנגרם ע"י תחבורה עוברת בדרכים עירוניות מהירות ו/או דרכים עורקיות, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש הקמת מגיני רעש בין תוואי הכביש ושכונות המגורים הקיימות או המתוכננות לאורכו. לאורך הדרכים הארציות והאזוריות יוטלו הוצאות הקמת מגיני רעש על הרשות הסוללת. בתוככי העיר, תקבע הועדה המקומית את הרשות שתקים את מגיני הרעש. כמו כן תקבע הועדה המקומית את המרחק מהדרכים בו לא יינתן היתר להקמת מבני חנוך ותרבות.

50. <u>נטיעות, משוכות וגדרות</u>

50.1 גובה גדרות, רוחבן וצורתן, חומרים ואופן הבניה או הנטיעה, בין מגרשים שכנים או בין מגרשים ודרך, יקבעו בתכנית מפורטת ו/או תכנית עיצוב אדריכלי.

50.2 כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות היתרים, בין אם נקבעו הפרטים בתכנית מפורטת ובין אם לאו, לבעלי נכסים, להקים על נכסיהם קירות גבול או גדרות גבול וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בניתם, וכן לאסור על העולה על דרך, או להורות על סילוקו של כל מחסום קיר או גדר בתחומי הדרך.

50.3 כל בעל נכס שנמסרה לו הודעה לפי פיסקה דלעיל, ימלא אחריה. לא מילא בעל הנכס אחרי ההוראה תוך תקופה שנקבעה לו בהודעה, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה בעזרת עובדיה, או כל אדם אחר ולהיכנס לשם כך לשטח הקרקע האמור על פי סעיף 257, ובעל הנכס יחויב בהוצאות הקשורות בבצוע ההוראה.

50.4 הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בהשלמת סידורי גינה, גדר חיה, נטיעות, ומשוכות.

50.5 לא יושחתו ולא יכרתו עצים ללא היתר בכתב מאת הועדה המקומית, אולם הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר, אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריתה ערך מיוחד מבחינת נוי או מבחינה אחרת. בכל המקרים תתייעץ הועדה עם פקיד היערות במשרד החקלאות, אשר בסמכותו למנוע את היתר הכריתה.

50.6 הועדה המקומית רשאית להורות על כריתתם של עצים או שיחים המפריעים לראיה בצמתי רחובות, וכל בעל קרקע יכרות את העץ או הצמח המיועד שתקבע הועדה. נמנע בעל הקרקע מלבצע הכריתה, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודה ולגבות מן הבעלים את הוצאותיה, והכל כחוק.

51. <u>פיקוח על התעשייה</u>

לא יינתן היתר להקמתו של מפעל תעשייתי או מבני מלאכה בתחום תכנית זו, אלא בהתאם לתקנות שב"פקודת המלאכות והתעשיות תשי"ח", ובהתאם לאישור הועדה המקומית, על דעת המשרד להגנת הסביבה, לתכנית הנדסית לטפול בגורמי הזיהום ומניעת הפגיעה בסביבה. לא יינתן היתר להפעלתו של מפעל תעשייה או מלאכה, אלא אחרי שימולאו הדרישות והתנאים שהותנו בעת מתן ההיתר בדבר טפול בגורמי זיהום הסביבה. במפעלים שבהם נדרש טפול נפרד של שפכים, יש להתקין יחידות רזרביות לשאיבה ולטפול, וכן ליצירת כח חשמלי שיבטיח המשך פעולה תקין, בעת הפסקה באספקת הזרם. מפעלים קיימים, אשר על דעת המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, מהווים מטרד סביבתי ו/או בטיחותי, יחשבו כשימוש חורג, ויהיה על הועדה המקומית לקבוע את התנאים להמשך פעילותם ואת זמן החריגה המכסימלי בהתאם לתנאים אלה.

52. <u>פיקוח על חנויות ובתי מלאכה</u>

52.1 לא תפתח שום חנות ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשיה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית, או במקום שסומן לכך בתכנית מפורטת.

52.2 מקום שהותרו חנויות, מלאכות ותעשיות, יהיה מקומם רק במבנים שנבנו במיוחד לאותה תכלית, או הותאמו לכך, בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הועדה המקומית.

52.3 באזור מגורים בו סומנה חזית מסחרית, תורשנה חנויות רק בקומת הקרקע ובחלקי הבניין הפונים אל דרך או שטח ציבורי פתוח, ואורך חזיתותיהם יהיה כמסומן בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה חדשה או בתכנית עיצוב אדריכלי.

53. <u>התקנת פרגודים למסעדות, מזנונים ובתי קפה</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגודים לסגירה חורפית על המדרכות שבחזיתות בתי אוכל, בתנאי שלאותו עוסק, היתר תקף להעמדת שולחנות, לפי חוק עזר באותו שטח. ההיתר הוא בתקופה שבין 15 באוקטובר עד 15 באפריל, שלאחר מכן יפורקו הפרגוד והגגון מעליו לחלוטין, ובשטח המותר להעמדת שולחנות וכסאות יישארו עציצי הנוי בלבד, והחיבורים אשר לא יבלטו מהמדרכה. הועדה המקומית תיזום הכנת תכנית מפורטת להצבת פרגודים, אשר תפרט המקומות בהם יותר הדבר, צורת הפרגודים, אופיים, גודלם וכל פרט רלוונטי אחר.

פרק ז' - דרכים ונטיעות ותקני חניה

54. התווית דרכים ורוחבן

תוואי הדרכים המוצעות הינו עקרוני בלבד והתוויתן המדויקת תקבע בתכניות מפורטות. רוחבן יהיו כמסומן בתכנית זו ובתכניות מפורטות, ובתנאי שאפשר יהיה לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה, מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך תכנית זו שנוי עיקרי.

55. דירוג הדרכים

55.1 דרך אזורית - דרך מס' 877 מוגדרת כדרך אזורית. לא יותרו כל חיבורים לדרך זו, מלבד אלו המסומנים בתשריט תכנית זו.

55.2 דרך עורקית - בדרך עורקית תותר הצטלבות ו/או הסתעפות של דרך אזורית, דרך עורקית אחרת ודרך מאספת. לא תותר הסתעפות ו/או הצטלבות עם דרך ארצית ודרך מקומית. תותר כניסה למקום חניה המיועד ללא פחות מ - 50 מקומות חניה. רוחב הדרך המזערי לא יהיה קטן מ - 20 מ'. המרחק המזערי בין צידי ההסתעפויות ו/או ההצטלבויות לאורך דרך זו, לא יהיה קטן מ - 200 מ', פרט לפניות ימניות בלבד.
במגרשים הגובלים בדרך זו לא תותר הקמת בנינים, ללא גישה מדרך מאספת או מקומית.

55.3 דרך מאספת - דרך מאספת תיסלל במתכונת חד מסלולית.
בדרך מאספת תותר חניה, פרט לאותם רחובות או קטעי רחובות, שבהם תאסור זאת הרשות המוסמכת לכך. תותר הקמת בנינים במגרשים הגובלים בדרך, בתנאי שיעמדו בדרישות תקן החניה. המרחק בין הסתעפויות או הצטלבויות של דרך זו עם דרך אחרת (למעט כניסות למקומות חניה מרוכזת של שני מגרשים לפחות להולכי רגל ואופנים), לא יהיה קטן מ - 80 מ' - מדוד מציר לציר.

55.4 דרך מקומית - בדרך מקומית תותר חניה, פרט לאותם רחובות או קטעי רחובות אחרים, שבהם תאסור זאת הרשות המוסמכת לכך. תותר הקמת בנינים הגובלים בדרך זו, בתנאי שיעמדו בדרישות תקן החניה. רוחב דרך מקומית לא יהיה קטן מ - 11 מ'.

55.5 דרך משולבת - במקום דרך מקומית ניתן לסלול דרך משולבת, תוך עמידה בתנאים הבאים:

א. הדרך המשולבת תשרת לא יותר מ - 100 יחידות דיור.
ב. האורך הכולל של הנסיעה מהדרך המאספת לא יעלה על 250 מ'.
ג. שימושי הקרקע בצידי הדרך המשולבת יהיו מגורים בלבד.
ד. הדרך המשולבת לא תקשר ישירות בין שני רחובות מאספים.
ה. התכנית תלווה בנספח אדריכלי של הדרך.
ו. בהוראות התכנית יופיע תאור מילולי מפורט של חומרי הסלילה של הדרך וריהוט הרחוב שייכלל בה.

55.6 דרך להולכי רגל - לא תותר בה תנועת מכוניות ועגלות סוסים. רשאיות הרשויות המוסמכות להתיר כניסת רכב חרום, סילוק אשפה, וכן מכוניות הבאות לפרוק או לטעון מטען לנכס באותה דרך, כפוף למגבלות הרשויות המוסמכות.

55.7 דרך לאופניים - לא תותר בה תנועת מכוניות ועגלות סוסים. רשאיות הרשויות המוסמכות להתיר דרך לאופניים במקום של דרך להולכי רגל.

56. ביצוע עבודות בקרקעות שהן דרכים

בקשר לכניסה לקרקעות שהן דרכים, חסימות וביטולן של דרכים קיימות, וביצוע עבודות או מניעתן של עבודות בתוואי הדרכים - ינהגו לפי המוגדר בדין ובתחיקת בטחון, לרבות המפורט להלן:

56.1 אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

56.2 לא יניח אדם בתוך דרך צינור מיום, כבל, ביב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת הדרך, מבלי לקבל על כך היתר מאת מהנדס העיר.

56.3 בסמכות הועדה המקומית לאשר בניה או לבנות בעצמה, כל קיר תומך המגדיר דרך ציבורית, באופן שיסייג את הגבול של השטח הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך.

56.4 בסמכות הועדה המקומית לעלות, בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ומסירת הודעה לבעל הקרקע, חודש ימים מראש, על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים קיימות, לשם סלילתן.

56.5 הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, רשאית להחליט על הטיית דרך קיימת או ביטולה, וכן רשאית לעשות בכל קרקע שהיותה חלק מאותה דרך, בהתאם לתנאים שאושרו ע"י הועדה המחוזית.

57. דרישה לשנויים

לשם סלילת דרכים או לשם ביצוע עבודות הדרושות בקשר לסלילה, יהיה בסמכות הועדה המקומית לדרוש מבעל בנין או מבעל קרקע או מהמחזיק בהם, לשנות את השימוש בבנין או בקרקע, או במחובר אליה. לא מילא האדם, שנשלחה לו הודעה אחר הוראותיה, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להיכנס לבנין או לקרקע ע"י סוכנים או עובדיה, ולבצע את השינוי הנדרש.

58. גדרות מאושרות ועצים

בסמכות הועדה המקומית יהיה להורות לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות או מחסומים, וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו, ואופן בניתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולהורות על

נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הדרך שיש בו משום הפרעת מבט, וכן לדרוש מהבעלים שקרקעותיהם גובלים עם הדרך, לבצע פעולות המונעות שיטפון, שעלול לבא מקרקעותיהם לכוון הדרך.

59. <u>שמירת עצים לאורך הדרכים</u>

הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם, ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים, לאורך מדרכות ודרכים.

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל קרקע לנקוט בצעדים, כפי שהיא תמצא לנחוץ, על מנת לשמור על כל עץ על אדמותיו. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו.

60. <u>רשימת עצים</u>

60.1 הייתה הועדה המקומית סבורה, מתוך שקולי נוף של חלק מחלקי השטח בתכנית זו, כי עץ צומח פלוני או קבוצת עצים צומחים, טעונים שימור, רשאית הועדה המקומית לרשום את העץ או העצים ולהודיע את דבר הרישום לבעל ומחזיק הקרקע, שעליה הם צומחים.

60.2 לא יגדע אדם ולא ישחית במזיד, בלי הסכמת הועדה המקומית בכתב, כל עץ שנרשם על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 60.1 לעיל, אלא אם נעשה אותו עץ מסוכן, ולא יעשה כך בלי הסכמת הועדה המחוזית בכתב, אם סירבה הועדה המקומית לתת את הסכמתה. הועדה המחוזית תקבל את חוות דעת פקיד היערות במשרד החקלאות, והכל כחוק.

61. <u>לוחות מודעות, פירסומת ומתקני תאורה</u>

61.1 לא יוקמו לוחות למודעות, שלטי פרסום או מתקני תאורה לאורך הדרכים, ללא היתר הועדה המקומית.

61.2 לא תאשר הועדה המקומית הקמת לוחות למודעות ושלטי פרסום לאורך הדרכים העירוניות המהירות, אלא לאחר שקבלה אישור מאת המפקח על התעבורה בדרכים.

62. <u>ת נ י ה</u>

62.1 <u>מספר מקומות החניה</u>

מספר מקומות החניה לתכליות השונות בהתאם לשימושי הקרקע, יהיה בהתאם למכסות המפורטות בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983).
במידה ותקנות אלו ישונו, ובמקומן תבאנה תקנות מעודכנות, מעוגנות בחוק התכנון, יהיו אלו התקנות התקפות בתכנית זו.

62.2 חפיפה לצרכי חניה

בתכניות מפורטות שתוכנה לגבי האזורים השונים והשימושים המותרים בתכנית זו, ובמידה ותכליות שונות משולבות במסגרת בנין אחד, ניתן לחשב את דרישת החניה תוך שימוש בטבלת החפיפה המפורטת בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983), או תקנות בנדון שתבואנה במקומן כחוק.

62.3 הקצאת מקומות לחניה ציבורית

במגרשי חניה או בחניונים שגודלם 40 מקומות חניה או יותר, בהתאם לשעורי החניה לתכליות שאינן מגורים, יוקצו לפחות 60% ממקומותיהם לחניה ציבורית.

62.4 הסדר מקומות חניה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים

לגבי התכליות שלא נכללו בסעיפים שלעיל, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים הנ"ל, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המחוזית.

62.5 הסדר מקומות חניה לתוספות בניה

בשעת הקמת תוספת לבנין קיים, יחויבו היזמים להתקין חניה בשיעור המתחייב עבור החלק הנוסף. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה גם עבור הבניין הקיים, במידה שהחניה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

62.6 דרישות לחניה במפלס השונה ממפלס הקרקע

כאשר מספר מקומות החניה במגרש הבניה, לפי השיעורים שלעיל, הינו 20 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי פני מגרש הבניה במשטחים מרוצפים גדולים.

62.7 כניסות צמודות לחניה

על מנת לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחניה, ינחה מהנדס העיר את המתכנן במיקום הכניסה לחניה, תוך שאיפה שכל שתי כניסות תבוצענה מנקודה אחת בדרך.

62.8 סימון כניסות לחניה בתכנית מפורטת

בעת הכנת תכנית מפורטת, יוקצו שטחי חניה באופן מרוכז עד כמה שניתן, עם מספר מינימלי של גישות למערכת הכבישים.

62.9 <u>איתור החניה</u>

כל מקומות החניה הדרושים לפי הסעיפים הנ"ל, יוכשרו בגבולות המגרש של מבקש היתר הבניה.

62.10<u>תכנית פתוח החניה</u>

עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו, יכללו מקומות החניה בהתאם לכמות שבסעיף 62.1 , "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחניה ויציאה ממנו, דרך הגישה מהרחוב לחניה, והרחוב הגובל עם המגרש כולל המדרכה, המיסעה וכד'. בתכנית זו, מקומות החניה יוגדרו בהתאם למידות שבהנחיות משרד התחבורה. כל שטח שאינו מיועד לחניה או לכניסה לחניה, יהיה מיועד לשבילי הולכי רגל, לגינון וכו', ויופרד פיזית ממשטחי החניה באבני שפה. שטח החניות והפרוזדורים יהיה מחומר שיקבע ע"י מהנדס העיר. מקומות החניה יסומנו.
כאשר על המגרש ישנו עסק, התכנית תראה את החניה התפעולית לפריקה וטעינה, מקום המתקנים לאצירת פסולת, סימון מערכת השפכים כולל מקום לבורות מפרידי שומן, פתרונות הניקוז, גידור, תאורה, נטיעות ושתילה.

62.11<u>ביצוע תכנית הפיתוח</u>

תכנית הפיתוח, כולל מקומות החניה וכל שאר מרכיבי התכנית, תבוצע על חשבון מבקש היתר הבניה.

62.12<u>היתר שימוש בבניין</u>

לא יותר השימוש ולא תוצא תעודת גמר לבניין, שעבורו הוצא ההיתר, לפני שסידורי החניה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעת רצון מהנדס העיר.

62.13<u>חנית לילה של רכב כבד</u>

חנית לילה של אוטובוסים ומשאיות, תהיה במגרשים המיועדים לכך בשולי העיר. בכל מקרה, לא תותר חנית לילה של רכב כבד ברחובות העיר, פרט לאזורי התעשייה.

פרק ח' - ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים, טיפול בפסולת ואספקת חשמל

63. שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תיעול וביוב

הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע למעבר מי גשמים או מי דלוחין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התיעול או הביוב.

63.1 החדרת מי הנגר העילי למי תהום

בהתאם להנחיות תמ"א 34/ ב/ 4, יש לדאוג להחדרת מי הנגר העילי אל תוך מי התהום, ע"י התווית מי הנגר מהרחובות אל תוך רצועות שצ"פים, שימוקמו על ערוצי הניקוז של העיר, תוך פיתוח השצ"פ עם תכסית של נטיעות וגינון, להשהיית מי הנגר והעשרת מי התהום.

63.2 אתרי חניות במקומות ציבוריים, יבנו עם איי תנועה מונמכים ביחס למפלס הכבישים, עם נטיעות וגינות, במטרה להחדיר את מי הנגר לתוך מי התהום. כן, יש לדרוש בדיקה של פיתוח שדה ההחדרה באתר שהוצע בתשריט נספח הניקוז.

63.3 הרשות המקומית תכין תכנית אב לניקוז העיר, על בסיס המערכת הקיימת. התכנית תתבסס על תכנית המתאר, עם ההנחיות שלעיל מתמ"א 34/ ב.

63.4 תכניות מפורטות המאפשרות שימוש או פעילות העלולים להוות פוטנציאל זיהום למי תהום, יידרשו לעמוד בהוראות תמ"א 34/ ב/ 4, סעיפים 28 ו - 30, לרבות הכנת נספח הבוחן את השפעות השימושים על מי התהום, ועיגון האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום".

64. ניקוז המגרשים

64.1 ניקוזה של קרקע יעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות, לשביעת רצון מהנדס העיר.

64.2 ניקוזה של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. הייתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית, מחייבים טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

64.3 הועדה המקומית רשאית, לדרוש מכל בעל נוגע בדבר לנקוט באמצעים כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית, הדרושים להבטחת ניקוז טוב ו/או שמירת קרקע כגון הסדרת מקווי מים קיימים, בניית קירות מגן, מדרגות וכיוצא באלה, והבעל יהא חייב לבצע עבודות אלה, תוך תקופה סבירה.

64.4 לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי סעיף 64.3 לעיל, תוך תקופה שנקבעה בצו שנמסר לו ע"י הועדה המקומית, רשאית הועדה המקומית לבצע

את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

64.5 הייתה הועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בחלק כל שהוא משטח תכנית זו, בתכנית תיעול לאסוף מי גשמים ולהעברתם, תהיה הועדה המקומית רשאית להכין תכנית כזאת שתהיה חלק של תכנית מפורטת.

64.6 תכנון הניקוז של המגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" לפי הוראות תמ"א 34/ ב/ 4 באופן ש - 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, ואליו יופנו מי הנגר של המבנה והמגרש לאחר פיתוח. יתרת מי הנגר שלא תיקלט בתחומי המגרש, תופנה לרחובות העיר או לשצ"פים.

65. <u>ב י ו ב</u>

65.1 <u>הנחיות ברמת התכנון העירוני</u>

65.1.1 כל תכנית בניה של שכונה בצפת, שתידון בועדה המחוזית לתכנון ובניה, תלווה בתכניות מפורטות לאזור. כקבוע בתכנית זו, תחול חובה להגיש נספח ביוב הכולל את הנתונים הבאים:

א. פירוט מערכת האיסוף וסילוק השפכים הקיימת והמוצעת, לרבות נתונים לגבי גודל אוכלוסייה מבויבת, וחישוב כושר ההולכה של המערכת הקיימת והמוצעת..

ב. מאזן כמותי, שיכלול פירוט כושר קליטה וסניקת השפכים בתחנות השאיבה, בדרך למט"ש צח"ר.

ג. מאזן מעודכן של כל התורמים המעמיסים את מט"ש צח"ר, בתוספת התרומה הנובעת מהגשת התכנית, ופירוט כושר קליטת וטיהור כלל השפכים לפי הנתונים הרלוונטיים במט"ש צח"ר.

65.1.2 תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת המוסיפה 100 יחידות דיור או יותר, וכן תכנית לשטח חדש לתעסוקה או להרחבה ניכרת של שטח תעסוקה בתחום תכנית זו, יהיה אישור נספח ביוב לתכנית המפורטת ע"י הוועדה המקצועית למים ולביוב. במסגרת נספח הביוב ייבדק הצורך בשדרוגם של המתקן לטיפול בשפכים (מט"ש צח"ר) ושל מערכת ההולכה הראשית (מצפת לראש פינה).

65.1.3 לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה 100 יחידות דיור או יותר, וכן תכנית לשטח חדש לתעסוקה או להרחבה ניכרת של שטח תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית כללית להרחבת מתקן לטיפול בשפכים ו/או תכנית להחלפת קווי ביוב ראשיים, אם הדבר נקבע כהכרחי בנספח הביוב שאושר ע"י הוועדה המקצועית למים ולביוב.

65.1.4 תנאים להיתר בניה מכוח התכניות המפורטות, כאמור בסעיפים 65.1.2 ו - 65.1.3:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת ביצוע מאסף ראשי צפת - ראש פינה, אם הדבר נקבע כהכרחי בנספח הביוב של התכנית המפורטת.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה, אלא לאחר שיוגש על ידי תאגיד "פלג הגליל" לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים, וזאת ככל שהדבר נקבע כהכרחי בנספח הביוב של התכנית המפורטת.

65.2 <u>הנחיות ברמת התכנון המפורט</u>

65.2.1 כל בניין שנבנה לאחר אישור תכנית זו, יבנה עם מתקן ביוב כפי שיאשר מהנדס העיר.

65.2.2 בעל בניין שבמרחק עד 100 מטר מדרך, שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת ביוב מרכזית.

65.2.3 בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בסעיף 65.2.2, ולא קיים אחרי הצו, תוך חודש ימים מתאריך מסירת הצו, רשאית הועדה המקומית להיכנס לבניין ולבצע את העבודות, ועל בעל הבניין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

65.2.4 לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות למעבר חופשי לצינורות הביוב בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת מבנים, ובתנאי שלאחר הנחתם, יוחזר הנכס לבעליו במצב הקודם.

65.2.5 חיבור מפעל אל מערכת הביוב יעשה רק בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ונציגי המשרד להגנת הסביבה.

65.2.6 איכות השפכים אשר יחוברו אל מערכת הביוב, תהיה בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

65.2.7 שפכי שירותים סניטריים יופרדו משפכים תעשייתיים.

65.2.8 ככל הנדרש, יופרדו שפכי תעשיה לקבוצות זרמי שפכים, בהתאם לאיכותם והרכב החומרים שהשפכים מכילים.

65.2.9 כל מפעל תעשיה יקים ויפעיל בתחומו מתקני טפול בשפכים או בחלק נפרד מהם, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. בעל בניין חייב בבצוע כל המתקנים כמתואר לעיל עד למקום בו יתחברו לרשת

הביוב הכללית, כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. נדרש בעל בניין בכתב ע"י הרשות המוסמכת לבצע את העבודות כמתואר לעיל, ולא קיים אחר הוראות אלה, תוך חודש מיום מסירת ההוראה, רשאית הרשות המוסמכת לבצע את העבודות הנדרשות באמצעות כל גורם שיקבע על ידה, ובעל הבניין יהיה חייב לשלם את כל ההוצאות הכרוכות בכך.

65.2.10 מערכת הביוב ומתקני הטפול בשפכים בשלב ראשוני בתחום מפעל תעשיה, יוקמו ויוחזקו באופן שלא ייווצרו מפגעי צחנה ורעש, וכן לא ייווצרו תנאים אשר יגרמו להתרבות זבובים, יתושים, נברנים וציפורים.

65.2.11 כל תכנית בניה שתוגש לועדה, תלווה בנספח המתאר את תכנית המערכת הסניטרית במבנה.

65.2.12 התכנית הסניטרית חייבת לענות לכל הדרישות של מהנדס העיר, ולהבטיח מניעת מטרדים תברואתיים.
כמו כן חייבת כל תכנית סניטרית להציע שימוש באביזרים חוסכי מים כמו ברזים אוטומטיים למקלחת וכיורים, ארגזי הדחה מיוחדים לאסלות וכיוצא באלה.

66. <u>פסולת מוצקה</u>

66.1 עירית צפת תייעד שטח ייחודי לאיסוף, ערום וטיפול בפסולת (תחנת מעבר) בטרם העברתה לאתר הטמנה, שיקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

66.2 כל תכנית מפורטת שתוגש בתחום תכנית זו, תכלול התייחסות לטיפול בפסולת.

66.3 כל הפסולת המוצקה הנוצרת בתהליכי העבודה במפעל, וכן הפסולת המוצקה הנוצרת בתהליכי טפול בשפכים בתחום המפעל, תיאסף על ידי המפעל ותאוכסן במיכלים ובמתקנים, אשר יאושרו על ידי הרשות המקומית.

66.4 אסוף הפסולת המוצקה ואכסונה, יעשו באופן שלא יגרמו צחנה, אבק ולא ייווצרו תנאים להתרבות זבובים, יתושים, נברנים, ציפורים וחיות אחרות.

66.5 כל מפעל תעשיה יקבל על עצמו להרחיק על חשבונו, כל פסולת מוצקה (לרבות בוצה), אשר תיווצר במהלך העבודה במפעל או בתהליכי טהור השפכים בתחומו, במקום ובסדורים ובאמצעי הובלה, אשר יקבעו או יאושרו על ידי הרשות המוסמכת.
לחלופין, אם הרשות המקומית תקבל על עצמה הרחקת הפסולת המוצקה, ישא המפעל בהוצאות פעולה זו, בהתאם לקביעת הרשות המקומית.

66.6 הרשות המקומית תקבע גם באישור המשרד להגנת הסביבה, הסדרים לגבי פינוי פסולת מוצקה ממבנים וחנויות, תוך יצירת אפשרויות למיון הפסולת ומחזורה, הכל כאמור באישור והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

66.7 ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הרשות המקומית תנחה ותבצע את פינוי הפסולת המסוכנת שתוצר.

66.8 פסולת יבשה מתחום התכנית, תפונה ישירות לאתר גוש חלב.

67. <u>רעש וזיהום אויר</u>

67.1 כל מפעל חייב לצייד את המפלטים של מנועי השריפה, במשתיקי קול לבלימת רעש.

67.2 על כל מפעל להגיש לאישור המשרד להגנת הסביבה, תכנית של מערך הייצור במפעל. בכל מקום שיידרש הדבר, יהיה המפעל חייב בהתקנת כל המערכות הנדרשות למניעת זהום אויר כמו מסננים, מתקנים להדחת אפר מצינורות פליטה וארובות, קולטי אבק, וכיוצא באלה.

67.3 מחובת המפעל לטפל בגזים רעילים, או כל פסולת רעילה אחרת, ועליו להקים את כל המתקנים שיבטיחו נטרול של חומרי הפליטה הרעילים או סילוקם, בצורה שתמנע כל סיכון לאוכלוסיה, למקורות מים או למתקנים סמוכים. על כל מפעל להגיש למשרד להגנת הסביבה תכנית לטפול בחמרי פליטה רעילים, ולקבל אשור לצורת הטפול בהם. יש להגיש גם סקר סיכונים והתייחסות לתחום ההשפעה של הסיכונים האפשריים.

68. <u>אספקת מים</u>

68.1 תכניות מפורטות לשכונות ומתחמים ילוו בנספח אספקת מים, הכולל את הנתונים הבאים: פירוט בריכות האיגום, אזורי לחץ ותוואי צנרת האספקה הראשית, כולל פירוט הקטרים, לרבות נתונים לגבי גודל האוכלוסייה וחישוב כושר ההולכה של המערכת הקיימת והמוצעת, ונתונים של ספיקות שעתיות מרביות.

68.2 סברה הוועדה המחוזית, על סמך נספח המים האמור, כי נדרשת הגדלה של כושר איגום מים ומערכת אספקת המים הנ"ל, תקבע בהחלטתה כי תנאי לאישור התכנית המפורטת יהיה אישור להגדלת כושר האספקה ו/או אישור תכנית להגדלת כושר איגום מים, כולם יחד או כל אחד לחוד. יקבעו בתכנית המפורטת תנאים הקושרים את מתן היתרי הבניה, לביצוע מרכיבי מערכת אספקת המים הנדרשים.

68.3 איש לא ימכור ולא יגרום למכירת מים, ללא אישור הועדה המקומית ובא כוחה מהנדס העיר.

68.4 אסור להניח רשת צינורות להספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא, בלי תעודת היתר מאת מהנדס העיר.

68.5 שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של מהנדס העיר ולפי הוראותיו או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י מהנדס העיר.

68.6 לאחר קבלת הודעה של פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חפשי לצינורות להספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים, ובתנאי שלאחר הנחתם, יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

68.7 אדם שקבל היתר כאמור בסעיף 68.6, חייב לבצע כל הסידורים שידרשו ע"י מהנדס העיר, לשם הבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית.

68.8 הועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות ספיגה למי דלוחין או לאסוף אשפה במרחב שיהיה מוצדק, לשם מניעת זהום מי הבארות.

68.9 באר פתוחה, בור עמוק, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו, מבלי תעודת היתר מאת מהנדס העיר.

68.10תכניות מפורטות, הכוללות שימוש של מתקני מי שתיה, יידרשו לעמוד בהוראות תמ"א 34/ ב/ 5.

69. <u>מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים</u>

69.1 לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, למעט מבנים שאינם מחייבים שהיה ממושכת של אנשים במקום אחד כגון: שטחי אחסנה, בתי עלמין, מבנים חקלאיים ומתקני תשתיות, ובכפוף לשיקולים בטיחותיים, סביבתיים ותכנוניים שייקבעו בתכנון מפורט.

69.2 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליים קיימים או מאושרים, למעט מבנים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל, ע"פ כל דין, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין:

טבלת מרחקים מציר הקו או מהתיל הקיצוני ועד לחלק הבולט או הקרוב ביותר של הבניין

	מציר הקו (במטרים)	מהתיל הקיצוני (במטרים)
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.25	2.00
ב. קו חשמל מתך נמוך - תיל מבודד	1.75	1.50
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		
בשטח בנוי	6.50	5.00
בשטח פתוח	8.50	-----
ג. קו חשמל מתח עליון 161-110 ק"ו		
בשטח בנוי	13.00	9.50
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'. מעל 300 מ' - בתיאום עם חברת החשמל)	20.00	-----
ד. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35.00	----

69.3 תותר הקמת מבנים חקלאיים, שגובהם לא עולה על 3 מ', מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים או מאושרים, בכפוף לקבלת הסכמת חברת החשמל.

69.4 בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 5.0 מ' מציר קו החשמל הקיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

69.5 בתכנית מפורטת, המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המפורטת, בתיאום עם חברת החשמל.

70. <u>מגבלות בניה בכבלים תת-קרקעיים</u>

לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ - 2.0 מטר מציר כבל תת-קרקעי במתח עד 33 ק"ו, ולא תאושר בנית מבנים ומתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים), ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

71. <u>היתר לפעולות חפירה או בניה</u>

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל וקרבה של פחות מ - 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ - 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.

72. <u>גיזום עצים בקרבת קווי חשמל</u>

כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא, בקרבת קווי חשמל מתח גבוה ועליון ובתחום שטח המעבר של קווי חשמל מתח גבוה ועליון, טעונה תאום עם מהנדס העיר, וקביעת צורת והיקף הגיזום.

פרק ט' - הנחיות נופיות-סביבתיות

73. פיתוח מגרשי הבניה

לבקשות היתרי הבניה תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250, אשר תערך ע"י אדריכל נוף, שתפרט את הפיתוח המוצע במגרש הבניה, לרבות דרכי הנגישות, החניה, השבילים, פני השטח הנוצרים בעקבות הבניה, תוך ציון מערכת הגבהים, מיקום קירות התמך, שטחי החפירה, וכל פרט נוסף העשוי להבהיר את חזות המגרש והמבנה שבו.
מעבר לאמור בסעיף 64 בנושא ניקוז המגרשים, תצורף לבקשת ההיתר תכנית ניקוז המפרטת את אופי הבניה המשמרת מי נגר עילי, בהתאם לעקרונות תמ"א 34.

74. עבודות עפר

לפני ביצוע עבודות העפר, יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, יש לסמן עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, לקבל האישורים המתאימים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.
אדמת החישוף תשמר בשכבה של 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיים, לצורך שימוש חוזר במגרש, לאחר גמר הבנייה. במידה ונדרשה הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים הנבחרים על מנת לשמש פיתוח סביבתי במקום.

75. שפך ועודפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים, מחוץ לאזור המגרש.
עודפי מילוי ועפר יפונו לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים, ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר. בעל ההיתר יחדש הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות, שיפגעו במהלך הבניה.
תכנון הבניינים יעשה תוך מזעור הפגיעה בקרקע הטבעית וצמצום עבודות העפר והתמוך.

76. עקרונות הפיתוח בשטחים הפתוחים

76.1 כל מערכות השטחים הפתוחים בתכנית כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים לאורך דרכים ועוד, יתוכננו בשילוב אדרי נוף, תוך הדגשת הנוף הגלילי המיוחד, שימור ערכי הטבע וטיפוח ערכים נופיים.

76.2 באזורים הנמצאים בתוך המרחב של המסדרון האקולוגי, יתואם הפיתוח עם רשות הטבע והגנים. בגבול המסדרון האקולוגי לא תוקמנה גדרות המפרידות אותו מחלקי התכנית האחרים, וזאת למעט השטח שממערב לדרך מס' 899 החופף לתכנית יער רזים - ג/ 14476, שייעודו ייקבע בהתאם לתכנית היער, כפי שנקבע בהחלטת הולנת"ע מיום 9.6.09, לגבי שטח זה.

76.3 מגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים יתמכו ע"י קירות מצופים אבן מקומית ולא ע"י מסלעות או מדרונות בשפיכה חופשית.

77. <u>עקרונות לתכנון ושימור הצמחייה</u>

לא יכרתו עצים קיימים, אלא באישור פקיד היערות במשרד החקלאות, והכל כחוק.
לא יינטעו עצים היוצרים את המטרדים הבאים: שרשים תוקפניים, ענפים שבירים, פרי מלכלך.
בשצ"פים ומעברים ציבוריים יעשה שימוש מודגש בעצים המאפיינים את סביבתה של צפת כגון זית, שקד, אורן וברושים למיניהם.
בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה חסכונית במים, הדורשת תחזוקה נמוכה, בעלת התאמה אקלימית לאזור, ובעלת אופי ארצישראלי.
השימוש במדשאות יוגבל לגנים ציבוריים בגודל דונם ומעלה.
תכניות המפורטות במתחמי הפיתוח השונים יכללו נספחים על עצים בוגרים ע"מ לבחון הצורך בשימור, כריתה או העתקה של עצים כחוק.

78. <u>מסדרון אקולוגי</u>

במזרחה של התכנית בית מתחמים ז' וח' (תאור כללי) מותווים שטחים פתוחים למיניהם, האמורים ליצור מסדרון אקולוגי המקשר בין השטחים שבצפון מזרח התכנית (טרשי צפת) ודרומה. בשטחים אלו תיאסר כל בניה שהיא וינקטו אמצעים המאפשרים לבעלי החיים תנועה בלתי מופרעת. בין אמצעים אלו כלולים מעברים עיליים או תחתיים בדרכים השונות שבתחום המסדרון. אלו יתוכננו ע"י העיריה ויזמי הבניה, בהתייעצות עם אדריכלי נוף ורט"ג. כן תונמך התאורה בדרכים השונות והאתרים הציבוריים הגובלים. מעברים ייחודיים יש להתקין גם בואדיות העמוקים, תוך תאום כאמור לעיל. מספרם ומיקומם של המעברים לבעלי חיים ייקבעו בתכנון מפורט, בהתייחס להמלצות הנספח הנופי-סביבתי.

79. <u>עקרונות פיתוח מתחמי התיירות במבנן ח'</u>

אתר התיירות המתוכנן לאורך ומצפון לדרך מס' 899, יהיה נושא לתכנית מפורטת ונספח נופי, אשר יקבע חייצים בין חלקיו השונים. התכנית והנספח ייקבעו את ההתייחסות הנופית בין האתר וחלקיו השונים, לסביבתו. המבנים ייבנו בצורה מדורגת וגובהם הכולל לא יעלה על 3 קומות, מעל קומת הכניסה. טיפול מיוחד יינתן להבטי החזיתות החמישית והששית.
תשומת לב מיוחדת תופנה לכניסות לחלקי האתר השונים, תוך חצית השטח הציבורי הפתוח שמעל דרך מס' 899.
האתר בכללותו יפותח בשלבים מצפון מזרח לדרום מערב.

80. <u>אתר המבנה לצרכי ציבור המיועד לאוניברסיטה או מכללה אזורית</u>

לאתר זה, המצוי במבנן ז', יוכן נספח נופי ייחודי, אשר ימליץ על דרכי הבינוי, הנגישות, נפחי הבניה, הגובה המרבי וכו'.
כל זה בשל הנצפות הגדולה של המבנה במקום מכל עבר. תשומת לב מיוחדת תיוחד לכל עקרונות הפיתוח שפורטו לעיל.

חתימות ואישורים:

מגיש התכנית: אלי'ס יוסטמן מועצת המקבל לתפקיד עקוב, מינהל התשתית

26-8-13

מתכננים:

אינג' ש. שולמן MSC
אדריכל - מחלקת ערים