209 5072-1

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12617
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7-11-13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפול, אדר'
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הקמת מס' 12617
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....
מיום .....

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית צפת

תכנית מס. ג/12617

אוגוסט 2013

פרק	סעיף ותת סעיף	נ ו ש א	עמוד
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

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.

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 להוספה 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:

ה 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.