

מחול הצפון,

מרחב תכנון מקומי - צפת...

תכנית מפורטת מספר ג-במ-22:

"רמת כנען" - צפת.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם: משרד הבינוי והשיכון.

המתכנן: א. פרוויליך - ארכיטקט,  
ת.ד. 207, צפת 13221.  
טלפון: 06-920759.

תאריך: 18.02.1993

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי צפון  
הוועדה לבניה למגורים ולתעסיה (הוראות שעה)

תכנית מפורטת מספר ג-במ-22:

"רמת כנען" - צפת

שינוי לתכנית מפורטת מס' 187/ג: הוגשה לאישור על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990. והוראות חוק זה חלים עליה.

גוש 13695:

חלקות:

31 עד 75, 97 עד 160, 251 עד 263, 264, 267, 268

גוש 13747:

חלק מחלקות: 169, 262, 267

אגוש 13101 (עבור כביש הגישה):

חלקה: 4

חלק מחלקות: 1, 2, 3, 5, 6

שטח התכנית: כ-240 דונם.

מס' יחידות דיור: סה"כ 496 } מגורים א' - צמודי קרקע, כ-304 יח' מגורים ב' - מבננים מדורגים, כ-192 יח'

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל.

המתכנן: א. פרווילור - ארכיטקט, ת.ד. 207, צפת 13221.

תאריכים:

02.09.1990

15.11.1990

01.01.1991

15.07.1991

1/10/1991

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מספר ג/במ/22 "רמת כנען" - צפת, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/187 "צופיה", והוגשה לאישור על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. גבולות התכנית:

מצפון: קו גבול הצפוני של גוש 13695.  
ממערב: קו גבול המערבי של גוש 13695 ושל גוש 13101 (עבור כביש הגישה).  
ממזרח: קו לאורך הצלעות המזרחיים של החלקות 31,251 עד 40, 264 שבגוש 13695, וכן הצלעות המערביות של החלקות 28,30 עד 88,92, 76,96, 266,94, 92 שבגוש 13695 וכן קו צד המזרחי של כביש הגישה מצומת צפת העובר בגבול חלקות 175,168 עד 178 שבגוש 13695 ודרך חלקות 5,4,3,2,1, 6 שבגוש 13101.  
מדרום: קו הדרומי של חלקה 269 שבגוש 13695 (כביש), וכן גבול דרומי של חלקות 4,6 שבגוש 13101 עבור כביש הגישה.

3. מסמכי התכנית: א. תקנון התכנית.

ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:1250.  
ג. נספח כביש הגישה שבגוף התשריט בקנה מידה 1:2500.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/187 "צופיה": בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות וקובעות. תכנית זו מאושרת על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן - 1990.

5. מטרת התכנית: מתן יעוד לשטחים שבתכנית לשכונת מגורים כמפורט להלן:  
1. חלוקת שטחים למגרשים (9 מ' X 25 מ' = 225 מ"ר) המיועדים למבני מגורים צמודי קרקע, (כ-304 יח' דיור) מגורים א', וכן מגרשים לבנית מבני דירות מדורגים, (כ-192 יח' דיור) - מגורים ב'.  
2. קביעת תנאי הבניה ליעדים הנ"ל (הנחיות ותקנום).  
3. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת, אופי אדריכלי אחיד בעל מכנה משותף לשכונה כולה.  
4. ליעד שטחים למטרות ציבוריות - שטחים ירוקים וציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור - (גן ילדים, בית ספר, בית כנסת וכו').  
5. התווית מערכות דרכים, חניות, ושבילים להולכי רגל.  
6. קביעת תוואי כביש גישה מצומת צפת לשכונה המתוכננת (וליתר השכונות והמוקדים שבסביבה) כביש בעל חשיבות עירונית ממדרגה ראשונה.

6. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו לכל המונחים המושמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", וכן המושמעות הרשומות לצידן, אלא אם יחיד הכתוב משמעות אחרת, "כנ"ל".

קו כחול עבה רצוף. גבול התכנית.  
 קו מקוטע. קו בנין.  
 קו מלא. גבול חלקה מגרש.  
 קו מלא עם משולשים משני צידיו. גבול גוש.  
 מספר הדרך מרוח קוי בנין לוחב הדרך 1 5 12

לוח יעדים ושטחים	גודל השטח בדונם	% מהשטח המתוכנן
שטח צבוע כתום. - אזור מגורים א"י - צמודי קרקע.	73.250	34.9%
שטח צבוע כחול בהיר. - אזור מגורים ב"י - מבנני שטח מדורגים.	32.000	15.2%
שטח צבוע ירוק. שטח ציבורי פתוח.	33.000	15.7%
שטח בצבע חום. דרך קיימת.	11.500	5.5%
שטח בצבע אדום. דרך מוצעת.	34.000 18.000 + *	16.2%
שטח צבוע אדום עם פסים ורוקים לסירוגין. דרך משולבת מוצעת.	13.500	6.4%
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה. שטח למבנה ציבורי.	7.250	3.5%
שטח צבוע בפסים ורוקים ואפורים לסירוגין. שטח מסחרי משולב עם שטח פרטי פתוח.	1.000	0.5%
שטח צבוע בפסים חומים ואפורים לסירוגין. מרכז שכונתי.	4.500	2.1%
סה"כ	210.000 18.000 + *	100%

\* עבור דרך גישה.

8. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות (יעודים) המפורטות ברשימת התכנית דלהלן:

1. אזור מגורים א' - יושמש לבנית בינוני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע בשלבים. היעוד:
2. אזור מגורים ב' - יושמש לבנית מבני מגורים שטח - מדורגים, דירות בצפיפות של כ-6 יחידות/דונם; לכל היותר 2 קומות וגג רעפים על פני הקרקע עם גינות פרטיות לכל יחידת-דיור.
3. שטח ציבורי פתוח - יושמש לגינון, שבילים להולכי רגל ופינות נוי, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק וספורט ומעבר למערכות התשתית השונות.
4. שטח לבין ציבורי - יושמש להקמת מבני ציבור המיועדים לשרותים קהילתיים שכונתיים וכלל עירוניים עבור מערכות חינוך, דת וספורט, כמו: גני ילדים, בית כנסת ומקווה, בית ספר, מתנ"ס, ודאגה לפתרון גישה לנכים.
5. שטחי הדרכים יושמשו לכבישים וחנייה, מטלולים למעבר הולכי רגל ושטחים ירוקים, מעבר למערכות תשתית ומתקנים: תקשורת, תשמל, מים, ביוב, גז, דואר, אשפה.
6. שטחי דרכים משולבות יושמשו בעיקר למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית, וכן לגישה מקומית וחנייה לכלי רכב.
7. שטח למרכז שכונתי יושמש להקמת מבני המכיל שטחי מסחר, גני ילדים, בית כנסת ושרותי דת (מקווה), עם פיתוח שטחים פתוחים בין המבנים, לפי תכנית בינוני אדריכלי (באישור משרד הבינוני והשבכון) אשר יקבע מיקום השטח המסחרי הנפרד, החנייה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983.
8. שטח מסחרי משולב עם שטח פרטי פתוח מיועד למבנים קלים מסחריים (קיוסקים, מזנונים) משולבים בגינות ושטחים מרוצפים לפי תכנית בינוני אדריכלי באישור משרד הבינוני והשבכון.
9. טבלת שימושי קרקע:

מרווחים-קווי בנין		מס' קומות (לכל היותר)	שטח מגרש (לכל הפחות) מ"ר	יעוד
אחורי	צדדי לכל הפחות			
4 מ'	2 מ'	5 מ'	70%	מגורים א'
4 מ'	4 מ'	5 מ'	100%	מגורים ב'
5 מ'	5 מ'	5 מ'	100%	מרכז שכונתי
כפוי שמופיע בתשריט.		5 מ'	50%	שטח מסחרי משולב עם שטח פרטי פתוח.
5 מ'	5 מ'	5 מ'	קומת עמודים + 2 קומות, לפי תכנית בינוני אדריכלית.	מבני ציבור

\* גובה המבנים בכל התוכנית לא יעלה על 8 מ' מפני הקרקע.

9. חלוקה ורישום:

1. גבולות חלוקת קרקע שאינם זהים עם גבולות היעדים והמגרשים המוצעים וכן הדרכים שבתכנית זו - בטלים ומבוטלים!
2. שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות זהות למגרשים המוצעים; החלוקה הסופית המדוייקת תקבע באמצעות תכנית בינוי כוללת לשכונה.

10. תנאים לבניה באזורי מגורים:

1. שטח המגרש באזור מגורים א' לא יהיה קטן מ-225 מ"ר.
2. רוחב החזית כלפי הרחוב בכל מגרש לכל הפחות 9.00 מ'.
3. בכל מגרש באזור מגורים א', תותר הקמת יחידת-דיור אחת צמודה לשכנתה, בינונים דו-משפחתיים.
4. לכל היותר הבניה המותרת בעלת 2 קומות, לא יותר מ-8 מ' גובה מעל פני הקרקע הסופי כולל גג רעפים.
5. שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות - כולל מרתפים ועליות גג, מרפסות מקורות ומבני עזר (מוסכים וכו') גם יחד לא יעלה באזורי המגורים מעל 160 מ"ר ליחידת-דיור.
6. כאשר באזור מגורים א' לא יבנה במפלס קומת קרקע יותר מ-40% משטח המגרש; באזור מגורים ב' תפוסת הקרקע הנ"ל לא תעלה על 60% משטח המגרש; כמו כן לא תותר בשום אופן חריגה כלשהיא מקו הבנין, לפי תכנית בינוי אדריכלי באישור משרד הבינוי והשיכון.
7. מרווחי הבניה כפי שמצוין בטבלת שימושי קרקע; באזור מגורים א' המרווח הצדדי יהיה 0 ללא פתחים, קיר משותף בין שני מבנים צמודים, או 3 מ' בצד החופשי כך שבין שני מבנים צמודים ישמר מרווח של לפחות 6 מ'.
8. קירות תומכים וגדרות בנויות (אטומות למראה מבחוץ) יבנו בתחומי המגרשים בצורה אחידה לפי הנחיות מהנדס העיר ותכנית פיתוח של אדריכל נוף מאושרת ע"י משרד הבינוי והשיכון.
9. התחלת הבניה תחשב:
  - א. תוך שנתיים סיום כל התשתיות, פרוצת כבישים, ביוב ומים.
  - ב. תוך שנתיים סיום 25% מהיסודות לבניה.

11. תנאים כלליים:

1. מקלטים: המקלטים ייבנו בתחום הבנין או בשטחים ציבוריים כפי שמסומן בתשריט בהתאם לתקנות ובאישור הג"א.
2. עתיקות: הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
3. מים: הספקת המים תעשה מרשת המים של העיר צפת.
4. ביוב: כל יחידת-דיור תהיה מחוברת לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.
5. ניקוז - תעול: פיתוח השטח יבוצע בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית; היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
6. חשמל: הספקת החשמל תעשה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ. התכנית תהיה כפופה להוראות, תקנות ומפרטי ח"ח ומאושרת ע"י נציגה המוסמך. קווים תת קרקעיים עבור מתח נמוך; עבור מתח גבוה הפתרון יקבע בין ח"ח לבין עיריית צפת.
7. השביל המסומן במפרט א' (טיפוסי) ישמש גישה לשתי יחידות ויתוחזק במשותף.
8. קווי הביוב והמים או כל הקווים המשותפים הנוספים העוברים לביביל זה יתוחזקו במשותף ע"י המשתכנים.
9. תותר העברת קווי תשתית עירונית בתחום המגרשים הפרטיים בתנאי שיהיו בסמוך לגבול המגרש ובמרחק 1 מ' לפחות מקו הבנין.
10. על בעל המגרש לאפשר לרשות הטיפול הדרוש בקווים אלו.

9. לא תוקם כל תעשייה בשכונה.

10. לא יותרו מקורות שיצור בשכונה (תחנת אלחוט, תחנת מוניות, חברת שמירה פרטית וכו').



ת.ד. המענים מרדכי המנון  
 רחוק תלמידי המנון המנון להחזרת שיטת המשיך 1990  
 מיושני המנון מנון 22/10/92  
 הועדה לניהול למנון (מס. 92-92-89)  
 החליטה ב-16.92 לענות את המנון  
 א. ג. ג. - א. ג. ג.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____
--