

=====

MILOSLAVSKY - ARCHITECTS LTD
42 HPALMACH ST. SAFAD.

מילוסלבסקי - אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42. צפת

מיקוד: 13221

טל: 06-972222

=====

הועדה לתכנון ובניה

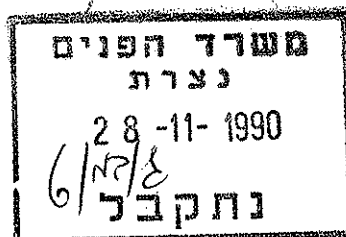
תכנית מס' ג/במ/6 לשנת 1990

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה

התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה

המהווה שינוי לתכנית מתאר צפת

רמת רוים ג'



אוגוסט 1990

1. המקום: צפת.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מספר ג/במ/6 לשנת 1990. שכונת רמת דזים. התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן בתשריט המצורף ויקרא להלו "התשריט".
3. התשריט: 1. תכנית בק.מ. 1/2500.
4. שטח התכנית: 340.00 דונם בערד.
כ- 570 יחידות דיור.
5. גושים וחלקות: 13703.
6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: משרד השיכון נצרת - עלית.
8. עורך התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42. צפת.
9. היחס לתכניות אחרות: התכנית באה במקום כל תכנית אחרת החולה על השטח ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה.
10. מטרת התכנית: א. קביעת אזורים לשימושים השונים בגבול התכנית.
ב. התווית דרכים וסיווגן והסדרת גישה וחניה לרכב באזורי השכונה השונים.
ג. קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם.
ד. קביעת הוראות בניה למגורים. מבני צבור ושרותים באזורים המיועדים לכל התכנית.
ה. הסדרת מגרשים וגבולותיהם למבנים המתוכננים.

פרק ב': מונחים והגדרות.

- כללי: פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.
1. החוק: חוק התכנון והבניה על תקונו והתקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט. הכל בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990 תש"ן.
 2. התכנית: תכנית מס' ג'/במ/6 לשנת 1990. המהווה שינוי לתכנית מתאר צפת.
 3. הועדה: הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 4. אזור: שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או קו או סימני התחמה מיוחדים או כל צרופ לנ"ל, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים באותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
 5. שטח מגרש: שטח קרקע שנמדד וסומן בתכנית. לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו מגרש.
 6. שטח בניה: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה. לרבות: גגון, מרפסת מדרגות חוץ שגובה מפלט שלהם עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם בנין.
 7. אחוז בניה: היחס בין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש שעליו הוקם הבנין מבוטא באחוזים.
 8. מרווח קדמי: המרחק בין קו הבנין לקו הדרך עמה הוא גובל.
 9. מרווח: המרחק בין קו הבנין לבין גבול המגרש.
 10. מונחים נוספים: המונחים הבאים יהיו כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל: 1970
בנין - בעלים - דרך - דירה - ועדה מקומית - ועדה מחוזית
קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים מפולשת
מרתף - מבנה משק - מבנה עזר - מקלט - המהנדס - מדרכה
תכנית - תכנית מתאר - תכנית מפורטת - תכנית פרצלציה
 11. רחוב משולב: דרך מרוצפת לשימוש משולב לרכב והולכי רגל ולפי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ג': טבלת שטחים לשימושים השונים.

היעוד	הסימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
גבול תכנית	קו כחול	-	-
מגורים א' -	כתום	112.7	33.2
מגורים ב' - קוטג' טורי	תכלת	30.1	8.9
אזור לבניני ציבור	חום מותחם חום	5.6	1.7
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור	20.1	5.9
שטח ציבורי פתוח	ירוק	62.4	18.3
שטח פרטי פתוח	ירוק כהה	5.6	1.6
דרך קיימת או מאושרת	חום	13.8	4.1
דרך מוצעת, חניה והרחבה אדום		89.7	26.3
סה"כ		340.0	100.0

פרק ד': רשימת התכליות ושימושים לאזורים השונים.

1. כללי: לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תכליות זו, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון במטרה להוסיף או לגרוע מהן.

2. אזור מגורים א':

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. החניה בשטח המגרש לפרטיים.

3. אזור מגורים ב':

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה בשטח המגרש לפרטיים.
3. תותר בניה עד 5 קומות אך לא יותר מ-2 קומות מכביש עליון.

4. שטח למוסדות:

1. תותר בניית מוסדות לציבור ומתקנים לצרכי הציבור.

5. שטח מסחרי:

1. תותר בניית חנויות עסקים קמעוניים, וצרכניים, בתי קולנוע, ומועדונים משרדים, מרפאות לפרטיים וכ"ו.

6. שטח ציבורי פתוח - יותרו השימושים והתכליות הבאות.

1. ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים.

2. שבילים להולכי רגל.

3. מקלטים ובתי שימוש ציבוריים לפי תכנית.

4. מתקני משחקים ונופש.

5. שטחים שמורים לצרכי ניקיון.

6. מתקני הנדסיים באישור הועדה.

7. דרכים וחנויות:

לא תותר כל בניה או עבודת פתוח באזור. פרט לזרמים ציבוריות לרכב ולהולכי רגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחנויות ברשות הציבור.

8. שטח פרטי פתוח:

שטח פרטי אשר ישמש למעבר צנרות, ראשיות ומשניות, לא יגודר, ותנתו בו זכות שמוש ומעבר לגורמים אשר יוסמכו ע"י הועדה, כגון חברת חשמל, בזק, וכ"ו.

פרק ה': א. טבלת שימושים.

יעוד	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	% בניה	מרווחים קדמי צידי אחורי	הערות
מגורים א'	230 מ"ר	2 קומות	60% לקומה	לפי בינוי	
מגורים ב'	1600 מ"ר	5 קומות	עד 40% בקומה. עד 200 סה"כ	לפי בינוי	
בניני ציבור	1000 מ"ר	שתי קומות מעל כביש עליון מכס 8 מ'	50% לקומה		
שטח למסחר	1000 מ"ר	עד שתי קומות מעל כביש עליון	50% לקומה		
שטח ציבורי פתוח שבילים, רחוב משולב דרכים וחניות					לא תותר כל בניה ועבודת פיתוח בשטח, פרט לאמור במקום אחר בהוראות אלה ובאישור הועדה.
שטח פרטי פתוח					"

ב. מרווחים:

מגורים א'	קדמי	צידי	אחורי
מגורים א'	לפי בינוי		
מגורים ב'	לפי בינוי		
ציבורי	3	3	3
לסחרי	לפי בע'		
תנאים:			

כל עבודת בניה או פיתוח במגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות, במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות הבניה כנ"ל.

פרק ו': תנאים מיוחדים לאופן ביצוע התכנית
ואופן הגשת מסמכים.

1. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. ייקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, כווי חשמל, מים, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והדשורות הנוגעות בדבר.
- ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי תקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה בתוך גבולות המגרש.

2. הפקעות לצרכי ציבור - שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.

3. א. הועדה יכולה לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח בשטח.
ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.
ג. באזורי מגורים, א-ו-ב יש להגיש תוכנית בקשת היתר בניה לאיזור כולו במשותף באזור בו יעשה תכנון טיפוסי לכל שלושת המגרשים לפחות.
ד. חידוש היתר: כוחה של הועדה יהיה יפה לחדש כל היתר שניתן לפני כניסת תכנית זו לתקפה, כל זאת בתנאי שימולאו התנאים והשינויים הנדרשים בהוראות תכנית זו.

4. פיקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מתכנית זו תועבר לאישור הועדה המחוזית ותובא לידיעת יוזם ועורך תכנית זו.

5. כל כווי חשמל בשכונה יהיו תת קרקעיים, בהתאם להוראות תכנית מתאר צפת, למעט מתח גבוה.

6. פיתוח: הפתוח בשטח התכנית יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם היועץ המחוזי לאיכות הסביבה.

7. התחלת הבניה: התחלת הבניה לפי סעיף 6/א לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן 1970 תחשב סיום כל התשתיות ותחילת בניה של 25% מהיסודות למגורים.

8. לא יוחל באיכלוס התוכנית בטרם חיבורה למערכת הביוב העירונית הקיים

פרק ז': דרכים וחניות.

1. כללי: דרכי גישה. חניות יבוצעו לפי תכנית מפורטת
----- ובאישור הועדה. במסגרת התכנית הנ"ל
תפורט גם החלוקה בין מדרכה לכביש. נסיעות. רמפות ומעברים
להולכי רגל וכד'.
2. חניה: תוסדר החניה בגבול התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כמפורט להלן:

לכל מגרש הגובל בדרך או כביש גישה תהיה החניה במגרש עצמו
למגרשים ויח' דיור בהם אין גישה לרכב למגרש עצמו יוקצה
מקום חניה מסודר ורשום באחד ממגרשי החניה המתוכננים
3. מעבר בכביש מס' 89.

תוסדר חציית כביש מס' 89 במפלס נמוך מהכביש באיזור הצומת עם כביש
מס' 20.

פרק ח': נסיעות גדרות וקירות גבול.

1. הועדה ראשית להורות בהודעה למבצעי או יוזמי התכנית, או לבעלי הקרקע הגובלת עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן קיצור וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.
3. נסיעת עצים ושמירתם - הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נסיעת עצים, שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם, כמובן רשאית הועדה לאסור עקירת עצים קיימים.
4. גדרות וקירות תומכים וכל עבודת פיתוח בשטחים פתוחים בשטח התכנית, כולל בשטח פרטי פתוח, יותרו באישור הועדה.

פרק ט': מקלטים.

כללי: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האזורים. פרט למסלולי דרכים.

מקלטים - ישלבו באזור ובשטח ציבורי פתוח.
מקלטים שישולבו בשטח ציבורי פתוח יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישת הג"א.

פרק י': שרותים מקומיים.

1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר.
2. כניסה לרכב כבר לשרותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרותבם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרון מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה ובהנחייתה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הועדה ובהנחייתה.
5. כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה.
6. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפשר מכסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס, מכבי - אש, משטרה וכו').

פרק י"א: תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מים גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול עצמם.
2. שמירה על הבריאנות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאנות.
3. ניקוז: הועדה רשאית להורות כותנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודת פיתוח אחרת.
4. ביוב: כל בניין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המקומית ולפי דרישת הועדה - אם שטח התוכנית לא יחובר בעתיד הנראה לעין למערכת הביוב הכלל עירונית. יש לחברם למתקן ביוב קומפקטי.
5. מים: הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכניות התשתית.
6. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"ב: בניה בקרבת קו חשמל.

1. כל בניה בקרבת קו חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. לא יינתן אישור לבניין או לחלק ממנו בקרבת קו חשמל מעליהם או מתחתם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבניין הבולט ביותר) כמפורט להלן:
2.0 מ' מקו מתח נמוך.
5.0 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו.
8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו.
10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.
3. אין לבנות בנינים מעל קו חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

פרק יג': חתימות.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב נצרת עילית

חתימת היוזם

משרד הבינוי והשיכון

חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בהיגיון הדין התייחסנו זו בזה במקום הסכמת כל בל זכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנה ופיק"י כל דין.

לבין הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה כל שינוי ידניו הסכם חתימת בעל הקרקע, אין בהתייחסנו על ו/או ויתור על זכותו לבטל הפרוטו על מיד טרדש מאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הקובעת לנו מכה הסכם כאמור ופיק"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 12.8.90

חתימת המבצע

תאריך:

MILOSLAVSKY - ARCHITECTS LTD
42 HAPALMACH ST. SAFAD.

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42, צפת

טל: 06-972222
פיקוד: 13221

רמת דרום ג'

מגורים א'

425 יח"ד

סה"כ

1 עד 425

256 מ"ר כ"א

מגרשים

בשטח של כ-

מגורים ב'

150 יח"ד

סה"כ כ-

575 יח"ד

סה"כ

בנייה דו-קומית

י"ד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. 6/90

הועדה לבניה למגורים (מס. 6/90)

החליטה ביום 25.10.90 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
למגורים

מנהל מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 6/90

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום