

ידוע
 26/3/98
 7/4/98

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי צפת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית צפת

תוכנית מפורטת נקודתית מס' צפ/מח/9365

שינוי לתוכנית מפורטת לפתוח צופיה הר כנען ג/187
ולתוכנית מפורטת ג/820

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 לענין תכנית מס' ז/9365
 התורה המפורטת לתכנון ע"פ החליטה
 ביום 12.97 לענין את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' ז/9365
 מורשמה בולטוס הפרשנים מס' 464F
 מיום 27.8.98 3783 4877.5.98

צפת - הר כנען א'

חשון	תשנ"ו	אדר תשנ"ו	טבת תשנ"ז	אייר תשנ"ז	שבט תשנ"ח
נובמבר 1995	פברואר 1996	ינואר 1997	יוני 1997	פברואר 1998	

פרק א : כללי

1. המקום: צפת - הר כנען - א' גוש 13697 חלקה 98

2. שם וחלות התוכנית: תכנית זו תכונה תכנית מפורטת נקודתית צפ/מח/9365. והיא תחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. מסמכי התכנית: א. התקנון (6 דפים).
ב. התשריט (1 גליון) ערוך בקנ"מ 1:250.

4. שטח התכנית: 1.716 דונם (נמדד בשיטה הגרפית).

5. מס' יחידות דיור: 2 יח'.

6. גושים נחלקות: גוש 13697, חלקה 98. חלק מחלקה 4, חלק מחלקה 24.

7. מגיש התוכנית: אנוש עמותה ישראלית לבריאות הנפש, רח' המעלה 9, רמת השרון, טל' 03/5491581, פקס 03/5400474.

8. בעלי הקרקע: אנוש עמותה ישראלית לבריאות הנפש, רח' המעלה 9, רמת השרון, טל' 03/5491581, פקס 03/5400474.

9. עורך התוכנית: אדר' אליאסף בר, רח' לבנה 23 תמרת, טל' 06/6542786 פקס 06/6542787.

10. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכנית מפורטת לפיתוח צופיה מס' 187, ואת תוכנית ג/820, ואת תוכנית מתאר צפת ג/552. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

11. מטרת התוכנית: א. קביעת הוראות בניה, מרווחים, צפיפות מירבית, יחס בין מבנים ומספר קומות מותר.
ב. לגיטימציה למצב קיים.

פרק ב':

1. טבלת שטחים קיימים

י ע ו ד	סימן בתשריט	השטח במ"ר	השטח באחוזים
אזור מגורים א'	כתום	1337	78%
דרך קיימת	חום/אדמדם	379	22%
	סה"כ	1716	100%

2. טבלת יעוד שטחים ושימושים (ראה תשריט)

י ע ו ד	סימן בתשריט	השטח במ"ר	השטח באחוזים
אזור מגורים א' (1)	כתום תחום בחום	1337	78%
דרך קיימת	חום/אדמדם	379	22%
	סה"כ	1716	100%

הערה: השטחים חושבו בדרך גרפית.

3. סימנים בתשריט:

א. איזור מגורים א'	:	כתום
ב. איזור מגורים א' (1)	:	כתום תחום בחום
ג. דרך קיימת	:	חום אדמדם
ד. גבול התוכנית	:	קו כחול רצוף
ה. גבול חלקה רשומה	:	קו נקודה אחת
ו. מספר החלקה הרשומה	:	מספר מוקף במעגל
ז. סימני הדרך: מס' דרך	:	מספר תחום ברבע עליון של מעגל
רוחב דרך	:	מספר תחום ברבע תחתון של מעגל
מרוח צידי	:	מספר תחום ברבע צידי של מעגל

פרק ג' : תכליות ושימושים:

אזור מגורים א' (1), ישמש לבניית בנינים בני שתי קומות לשתי יחידות דיור. שטח תכנית מירבי כולל מבני עזר וחניות יהיה 30% משטח המגרש. שימוש המיבנים יהיה למגורים.

הקמת המבנים תבוצע במבנים נפרדים, יתקיים מרווח של 3.0 מ' לפחות בין המבנים. במצב זה לא יופנו פתחים כלשהם אל המרווח המשותף בין המיבנים. במידה וידרש לבצע חלון המופנה למרווח, יעשה הדבר רק כאשר החלון נמצא בקיר המרוחק ב- 6.0 מ' לפחות מהמבנה האחר.

ניתן יהיה לחלק את המגרש לשני מגרשים מישניים, במקרה כזה ידרש מרווח בין שני המיבנים הקיימים אשר בשני מגרשים משניים 3.0 מ' לפחות.

במידה ויבנה מבנה חדש בכל אחד מהמגרשים המשניים, אזי המרווח המינימלי מהמבנה אל גבול משותף של שני מגרשים משניים יהיה 1.5 מ'.

קווי הבנין המותרים: כמסומן בתשריט:

קידמי (ק) : 5 מטרים.

צדדי מזרחי (צ) : 4 מטרים.

צדדי דרומי (צ) : 5 מטרים.

לגבי מצב קיים בו נבנה מבנה כמצוין בתשריט בין אם הוא ע"פ תוכנית זו ובין אם הוא סותר הוראות אלו, יקבל בזאת אישור ובלבד שלא תבוצע בקטע זה הרחבה. תותר סגירת קומת העמודים והפיכתה למרתף.

כל אישור או כל אחד מהמקרים הנ"ל לא ישמש תקדים לגבי מקרה אחר.

מספר קומות מירבי: שתי קומות מעל קומת מרתף.

סגירת קומת מרתף בבנין תותר בתנאים הבאים:

1. שטחה אינו עולה על 50% משטח קומת הקרקע.

2. גובה פני תקרת המרתף לא יעלה מעל 1.2 מ' מעל מפלס פני המדרכה הסמוכה למבנה.

3. גבולותיה לא חורגים מגבולות קומת הקרקע.

4. לא יופנו חלונות לכיוון כביש מס' 27.

5. קשר בין הקומות יעשה דרך הדירה עצמה.

פרק ד' טבלת זכויות והגבלות בניה

גודל מגרש מחולק מינימ' (במ"ר)	קווי בניין (במ')			תכסית	אחוזי בניה מירביים			צפיפות נטו מס' יחידות למגרש מחולק					
					חלוקה ע"פ שימושים								
	צ1	צ2	ק		ביחס למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות			סה"כ מתוכנן	מס' קומ'	במטר	
													מעל
600	4	5	5	30%	60%	15%	60%	15%	75%	2+מ	8.0	*	1

* מעל מפלס הכניסה

פרק ה': תנאים כללים:

1. לא תאושר בקשה לבנית תוספת אשר תגדיל תכסית שטח מעל המותר לפי טבלת זכויות לעי"ל.
2. תנתן לגיטימציה לבניה קיימת הגם שהיא חורגת ממרווחים מוצעים. מצבים אלו לא ישמשו תקדים לכל ענין במגרש זה או באחרים.
3. אספקת מים למיבנים: החיבור יהיה ממערכת מים עירונית ובאישור מהנדס הועדה המקומית צפת.
4. ביוב: היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תוכנית לטיפול בשפכים שתאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית צפת.
5. ניקוז: יבוצע למערכת עירונית באישור מהנדס הועדה המקומית צפת.
6. מתקנים לסילוק האשפה: יותקנו בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישורה.
7. דודי שמש: יותקנו מתחת לגגות המשופעים או במתקנים שמיועדים להסתירם. הקולטים ישולבו בגג.
8. לא ינתן היתר בניה בקירבת קוי חשמל כדלקמן:
 - 8.1 הקירבה המותרת בין בנין ובין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי של קו מתח נמוך 2 מ' מרחק, קו מתח גבוה (22 ק"ו) 5 מ' מרחק, קו מתח גבוה (110 ק"ו) 8 מ' מרחק קו מתח עליון (161 ק"ו) 10 מ'.
 - 8.2 הקירבה המותרת בין בנין או חלק ממנו ובין קו חשמל תת קרקע לא תפחת מ- 2 מ'.
 - 8.3 ארונות חשמל ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר מבנה.
 - 8.4 מבנה טרנספורמציה לחשמל ישולב באחד המבנים או בגדר החזית.
9. טלוויזיה בכבלים: תבוצע הכנה למערכת טלביזיה בכבלים בקווים תת קרקעיים.
10. אנטנות טלביזיה: יותקנו אנטנות מרכזיות, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
11. חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
12. הפקעה ורישום לצרכי ציבור: בשטחים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו כחוק וירשמו ע"פ סעיף 26 א' לחוק.
13. היטל השכחה ישולם לפי החוק.

ח ת י מ ו ת ו ח ו ת מ ו ת :

חתימת בעל הקרן : בשם העמותה "אנו" ישראלית לבריאות הנפש

חתימת יוזם ומגיש התוכנית : בשם העמותה "אנו" עמותה ישראלית לבריאות הנפש

חתימת המתכנן : אליאסר בר M.Sc. אדריכל גשוי 031842

תאריך : 19/12/08