

27/12/2001

14/8/02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מחוז צפון

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת

12307 - תכנית מספר

בעל הקרקע: עמרני שלמה רחוב המלך שלמה 2 בת ים
טהורי אברהם רחוב כ"ט בנובמבר 27/7 רמת הנשיא

יזמי התוכנית: הועדה לתו"ב צפת רחוב ירושלים 50 צפת 6927463 - 04
עמרני שלמה רחוב המלך שלמה 2 בת ים
טהורי אברהם רחוב כ"ט בנובמבר 27/7 רמת הנשיא

עורך התוכנית: "מרום הנדסה" ע"י האדריכל אלכסנדר סלובודסקוי
מרחוב הפלמ"ח 75 צפת
טלפון 04-6822111 פקסימיליה 04-6822112

הודעה על אישור תכנית מס. 12307
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12307
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 15.5.02 לאשר את התכנית.
סגן מנהל תכנון _____

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת לאזור רחוב ירושלים בתוכנית ג-1698 ויעוד השטח לבניה.
חטרה עיקרית ומקום: יעוד לשילוב של שטחי מסחר, שטח ציבורי פתוח ומגורים.

1.2 מקום התוכנית:

החלקה שוכנת בין רחובות ירושלים (שהינו רחוב מסחר מרכזי) לבין סמטת חתם סופר.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
13060	6	

1.3 שטח התוכנית: 519 מ"ר.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עמרני שלמה רחוב המלך שלמה 2 רמת הנשיא
טהורי אברהם רחוב כ"ט בנובמבר 27/7

זום התוכנית: הועדה לתו"ב צפת רחוב ירושלים 50 צפת 6927463 - 04
עמרני שלמה רחוב המלך שלמה 2 רמת הנשיא עיריית
טהורי אברהם רחוב כ"ט בנובמבר 27/7

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.
עיריית צפת רחוב ירושלים 50 צפת 046927465

עורך התוכנית: "מרום הנדסה" ע"י אלכסנדר סלובודסקוי, אדריכל מ.ר. 80104.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה תכנית מפורטת לתוכנית מסי ג/552 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה תכנון מפורט לתוכנית מסי 1698 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו קובעת.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 מחייב.
- ג. נספח תנועה 1:500 מחייב.
- ד. נספח בינוי 1:200 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

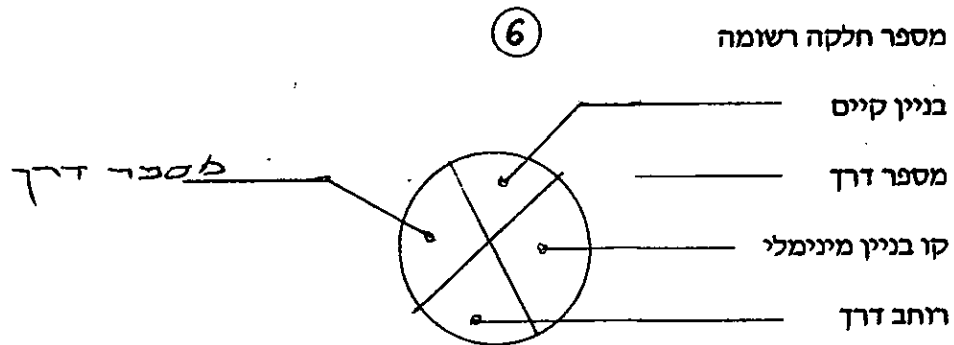
תאריך	
12/6/2000	הכנה
12/6/2001	עדכון 1
20/6/2002	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית - _____
- מספר גוש - 13055
- גבול גוש שומה - קו שחור עם משולשים לכיוון שונה לסירוגין
- שטח מסחרי, מגורים משולב בשצ"פ - צבוע לסירוגין תכלת, ירוק ואפור.
- שטח אזור רחוב ירושלים - צבוע באפור לסירוגין בכתום.

6



מבנה להריסה - קו צהוב מקוקו

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)
100	משולב מסחר, מגורים ושצ"פ	100	אזור רחוב ירושלים 519
100	סה"כ	100	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח אזור רחוב ירושלים (שצ"פ) לשטח מגורים, מסחר משולב בשצ"פ.
- שינוי היעוד יבוצע במגבלות תוכנית ג/1698 וג/552.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות יעוד קרקע שצ"פ לקרקע למגורים ומסחר משולב בשצ"פ.

• התכליות המותרות:

- א. מגורים.
- ב. מסחר.
- ג. שצ"פ.

קביעת הודאות בניה - קביעת / הגזלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

- תותר בניה עד 5 קומות.
- העיצוב הארכיטקטוני יבוצע בהתאם לאופיו של האזור והעיר צפת.
- הצפיפות והמרווחים עפ"י תוכנית 1698 אזור העיר העתיקה צפת.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	702	8
תעשיה		
מסחר ומשרדים	120	

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים במבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש שום קרקע או בנין הנמצאים בנזוזט וזונוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים והמונומיט לנבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח למסחר: מפלס רחוב ירושלים $759.55 = + 0.00$

1. מסעדות.
2. חנויות לסוגיהן.
3. חניה עפ"י תקן משרד התחבורה (בשל טופוגרפיה ובוצע ע"י מעליון).

ב. שצ"פ: מפלס רחוב ירושליט

1. מרפסת נוף.
2. הצבת מתקנים לרווחות וציבור.

ג. אזור מגורים ב: מתחת למפלס רחוב ירושלים (מפלס +97 עד מפלס +88).

יותרו כל התכליות המותרות כ - 1698 וג/552.

1. דירות מגורים.

2. חדר טרנספורמציה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								צפיפות מקסי' ליח' דור בקומה	קוי בנין			יעוד	מפלס	גודל חלקה רשומה
	קו מות	סה"כ		תכ סית	שטח שרות		שטח עיקרי			ק	א	צ			
		מ"ר	כ-%		מ"ר	כ-%	מ"ר	כ-%							
15	5	34	178	100	19	100	15	78	2	0	0	0	מגורים	11.97-	519
		75	389		35	181	40	208	2	א	א	א		8.67-	
		75	389		35	181	40	208	2	ו	ו	ו		5.78-	
		75	389		35	181	40	208	2	4	4	4		2.89-	
		39	203		16	83	23	120							
		298	1548		140	726	158	822	סה"כ						

* תותר קריעת פתחים במרחק 4 מטר וללא פתחים בקו 0 מגבול החלקה, כנהוג בג-1698 עיר העתיקה צפת.

** גובה המבנה יהיה 15 מטר מגובה הרחוב התחתון, תותר בניית קירות סיכוך לכיסוי דודי שמש, מעו נוונ מיזוג ומעליות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הוועדה המקומית תקפיד על הקמת החניון כולל המעלית, הסדרי החניה המפורטים יינתנו בשלב של היתר הבניה, שינוי בגיאומטריה לא יחשב כשינוי בתכנית.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

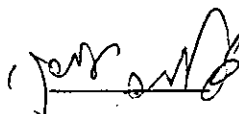
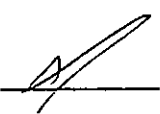
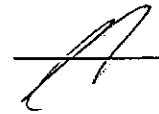
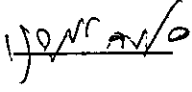
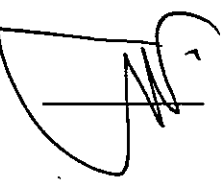
10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

	שלמה עמרני		אברהם טהורי	בעל הקרקע:
_____	אברהם טהורי	_____	עיריית צפת	יזם התוכנית:
_____	_____	_____	שלמה עמרני	
	אברהם טהורי	_____	עיריית צפת	מגיש התוכנית:
_____	_____		שלמה עמרני	
	_____	_____	מרום הנדסה ע"י אלכסנדר סלובודסקוי, אדריכל	עורך התוכנית: