

תוכנית מתוקנת

11-91-2005

ועדה מקומית לתכנון ובניה
צפת
ת. ב. ע

תאריך: 7/6/2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית צפת

שם ישוב: צפת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12814
 הודעה המחוייבת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.10.04 לאשר את התכנית.
 שמואל לחנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/12814 המהווה שינוי למתאר צפת מספר ג / 552 בתוקף
ול - ג / 952 בתוקף.

הודעה על אישור תכנית מס. 12814
 מורסמה בילקוט המרסומים מס.
 מיום

1.2 מקום התוכנית: צפת

נ.צ. מרכזי	מזרח: 262.575	צפון: 196.925
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13075	20, 21	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המותחם בקו כחול 10.41 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

חברת דובק בע"מ
רח' מרטין גהל 9 קרית אריה, פ"ת
טל: 9265016-03
פקס: 9219342-03

בעל הקרקע:

חברת דובק בע"מ
רח' מרטין גהל 9 קרית אריה, פ"ת
טל: 9265016-03
פקס: 9219342-03

יזם התוכנית:

חברת דובק בע"מ
רח' מרטין גהל 9 קרית אריה, פ"ת
טל: 9265016-03
פקס: 9219342-03

מגיש התוכנית:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42, צפת 13221.
טל: 6972222-06 פקס: 6920040-06
רחוב אילת 25, גבעתיים
טל: 7316888-03 פקס: 7316885-03

עורך התוכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

ת.מ.מ. 2 – התוכנית תואמת ת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע שטח עירוני בנוי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 552 מאושרת

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 552 מאושרת
ולמפורטת מס' ג / 952.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

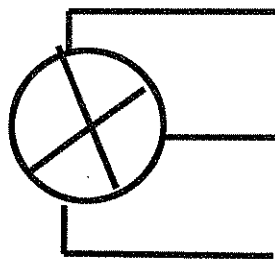
תאריך	הכנה
אוקטובר 2000	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
מאי 2004	עדכון 3
נובמבר 2004	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק בתכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית - קו כחול עבה רציף
- אזור תעשייה - צבע סגול תחום סגול כהה
- אזור מסחרי - אפור תחום אפור כהה
- גבול חלקה - קו ירוק רציף
- גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע.
- מספר חלקה - מספר בצבע ירוק.
- מספר חלקה לביטול - מספר בצבע ירוק בתוך משולש
- גבול מגרש חדש ומספרו - קו רציף שחור עם מספר בתוך אליפסה
- מבנה מוצע - תחום אדום
- מבנה להריסה - תחום צהוב
- רוזטה -



מס' דרך

קו בנין מינימלי

רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
		100%	10.41	אזור תעשייה
100%	10.41			אזור מסחרי
100%	10.41	100%	10.41	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מתעשייה למסחר.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

העברת השימוש ממבנה תעשייתי קיים לשימוש מבנה משרדים ומסחר.

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע בדונם	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מסחר ומשרדים ואחסון	6,705 מ"ר	

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מסחרי:

1. הבניה תותר באזור על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטוני באישור ועדה מקומית, הכל כפי שיקבע מהנדס הוועדה.

2. תכליות ושימושים:

1. חנויות ומסחר.
2. שירותים צרכניים ומחסנים.
3. משרדים ונותני שירות.
4. מרפאות
5. אחסון.

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 תשל"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימום במ"ר	שטחי בניה מקסימליים במ"ר							קוי בניה (1)	גודל מגרש מינימום במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)				
		מס' קומות כללי	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתוח מכלס כניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי מסר	אחורי מסר	צדדי מסר	
16 מ'	3	8,145 מ"ר	3,644 מ"ר	D	1,440 מ"ר	C	6,705 מ"ר	B	0	8,145 מ"ר	5	5	5	10,400	אזור מסחרי

הערות:

- * הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים מן הנק' הנמוכה ביותר של המבנה.
- * תלוות השטחים העיקריים למסחר, משרדים ואחסון כפי שמופיעה בנספח התכנון.
- * שטחי השירות כוללים את המעברים בתוך המבנה.

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט התוכניות לשם דיון בתוכנית הביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח, כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא.

ב. - 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, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'.
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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימלים 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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.

3. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה

5. נטיעות:

הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, מקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מפני כל נזק שעלול להגרם להן.

6. היטל השבחה:

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

7. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

8. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו ולא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

9. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

10. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

11. סידורים לנכים:

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

12. עתיקות:

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

13. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור
תוכניות כוללות לצרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

1. תכליות ושימושים - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן
בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי
האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת - א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות
בניה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים:
 - א. יקבעו תנאים ויובטחו הסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות,
הנחת קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכו' - לשביעות רצונה של הועדה
והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - ב. יקבעו התנאים ויובטחו בסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע
התוכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 - ג. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר בסקרים מיוחדים שיש בהם ענין
ציבורי הקמת בנינים לפי תוכנית מפורטת מצומצמת אף לפני אישור
התוכנית המפורטת הכוללת בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

4.2 תקפות התוכנית:


לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא
תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות.



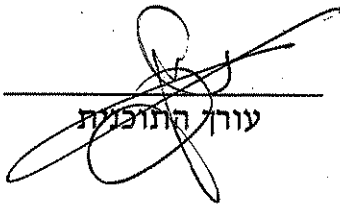
יהודה תשואות לבנין (1081) בע"מ

יזם התוכנית



יהודה תשואות לבנין (1081) בע"מ

בעל הקרקע



עורך התוכנית

מגיש התוכנית

6.1.2005

תאריך