

תוכנית מתוקנת

2057 ספ

2006-04-4

ועדה מקומית לתכנון ובניה
צפת
ת.ב.ע

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - צפת

שטח שיפוט מוניציפלי-עירית צפת

משרד הפנים מחוז הצפון

נפה - צפת

תוכנית מס' 15944

הודעה על אישור תכנית מס' 15944

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5657

מיום 30.4.06

תכנית מס' גנ' / 15944

הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בניה, שינוי לתכנית מפורטת

מס' ג/552

הודעה על הקטנת תכנית מס' 15944

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5534

מיום 30.5.06

צפת

משרד הפנים מחוז הצפון

תכנית מס' 15944

הודעה על אישור תכנית מס' 15944

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5657

מיום 30.4.06

מתכנן: אדריכל וילר פרנגדו

כתובת: סעד מהנדסים גוש-חלב ת.ד. 219

טלפקס: 6990033-04

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – צפת
תחום שיפוט מוניציפלי- עיריית צפת
שם ישוב : צפת
נפת – צפת

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מס' גנ' /15944__ הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בניה, שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/552
- 1.2 מקום התכנית: צפת
נ.צ. מרכזית $x=763/375$ $y=246/650$
- 1.2.1 רשימת גושים וחלקות: גוש: 13069, חלקה: 3, תת חלקה: 1-3
חלקי חלקה: ח/170
- 1.3 שטח התכנית: 165 מ"ר
- 1.4 מספר יחידות דיור מוצע: 2 יחידות דיור
- 1.5 בעלי עניין:
- בעל הקרקע: חברת עמידר בע"מ
- יזום התוכנית: כלפה אילנית
כלפה אשר
כתובת : רח' הפלמח צפת
- עורך התוכנית: אדר' פרננדו וילר רשיון 38752
כתובת: סעד מהנדסים גוש-חלב ת.ד. 219
טלפקס: 6990033-04
- 1.6 יחס לתכנית אחרות: תכנית הזו מהווה שינוי לתכנית מתאר צפת מס' ג/552 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפות.

- 1.7 מסמכי התכנית: (א) תקנון בן 8 עמודים. (מחייב)
 (ב) תשריט בקנ"מ 1:125, 1:5000. (מחייב)
 (ג) נספח בינוי בקנ"מ 1:100

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
22/07/05	הכנה
4/4/06	עדכון 1
	עדכון 2

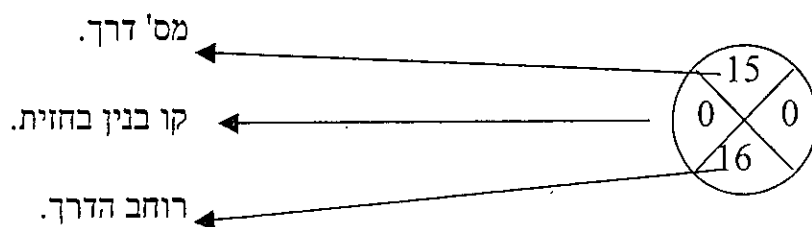
- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של מונחים בתכנית זו תהיה המשמעות המונחים בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאור וסימני התשריט:

הסימון בתשריט

התאור

תכלת	אזור מגורים ב'
חום	דרך קיימת-מאושרת.
אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
בנין צפוף בנקודות	בנין קיים
בנין תחום בצהוב	בנין להריסה
קו כחול מקוקו.	גבול תכנית מתאר ג/ 552
קו כחול רציף	גבול התכנית.
קו ירוק	גבול חלקה.
קו אדום	גבול תת חלקה
3	מס חלקה
1-3	מס תת חלקה
13069	מס גוש:



1.10 טבלת שטחים ויעודם "מתייחס לשטח חלקה":

מצב מתוכנן		מצב קיים		צבע בתשריט	היעוד בקרקע
% אחוז	שטח במ"ר	% אחוז	שטח במ"ר		
63.6	105	63.6	105	תכלת	מגורים ב'
36.4	60	36.4	60	אדום משולב עם ירוק	דרך להולכי רגל
100 %	165	100 %	165	סה"כ	

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית .

2.1 מטרת התכנית:

- (1) הגדלת אחוזי בניה .
- (2) הקטנת קוי בניה: קו בנין קדמי, צדדי, אחורי (אפס),

פרק 3 – הוראות התכנית .

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

אזור מגורים ב : שימושים בהתאם לתכליות שהותרו באזור מגורים א' בתכנית מפורטת מס' ג/552

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להלכי רגל ו/או רכב חירום, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט. דרך משולבת: תשמש למעבר להולכי רגל ודרך גישה .

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה :

מס' יח"ד מקסי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי					קוי בניה * * *			גודל מגרש מ"ר	שימוש עיקרי
	קומות	מ'	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'		
2	2	9	150 %	10 %	140 %	* *	150 %	* 0	* 0	* 0	105	איזור מגורים ב

* * * תותר להעברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה באישור ועדה מקומית.
 * במידה וקיים פתחים בקיר שכן יש צורך להתרחק 1 מ"

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מים :

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

3.3.2 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית; ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב :

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

3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

3.3.5 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 .

3.3.6 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3.3.7 רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

3.3.8 היטל השבחה :

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

3.3.9 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 .

3.3.10 עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט הינו את העתיקות מוכרז ויכולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצען היזם ע"פ רשות תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אל זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

3.3.11 הוראות הג"א :

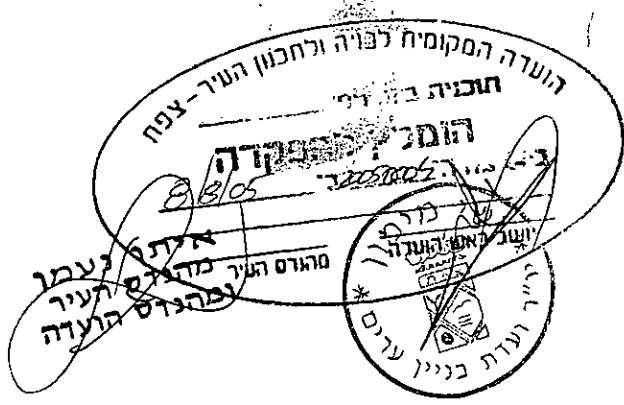
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

3.3.12 כיבוי אש :

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

3.3.13 תנאי לקבלת היתר בניה :

ביצוע הריסת מבנים המסומנים בתשריט



-8-

חתימות:

יוזם התכנית

בעל הקרקע

תאריך

חותמת עיריית צפת עם החתימה