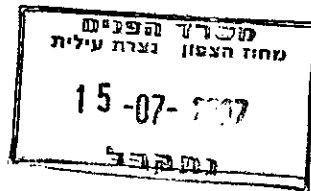


2007291



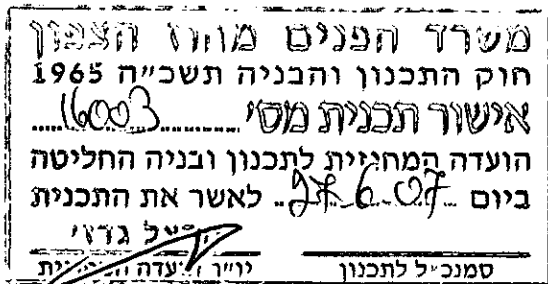
תאריך ינואר 2007

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: צפת

שם ישוב: צפת



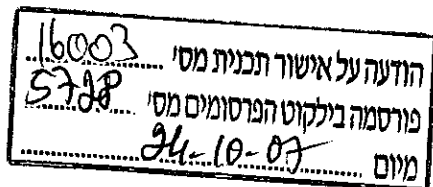
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

אזור מרכז עיר צפת
תוכנית מפורטת מספר ג/16003

המהווה שינוי לתוכנית מתאר עיר צפת ג/552 ולתכנית ג/139

1.2 מקום התוכנית:



נ.צ. מרכזי	מזרח: 246600	צפון: 763525
מספר גוש	13063	חלקה
		30

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המותחם בקו כחול 0.313 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע:
מרכז צפת – השקעות בע"מ
רח' עליה ב' 4
ת.ד. 99 צפת 13101
טל: 04 - 6922516
פקס: 04 - 6972004

יזם התוכנית:
מרכז צפת – השקעות בע"מ
רח' עליה ב' 4
ת.ד. 99 צפת 13101
טל: 04 - 6922516
פקס: 04 - 6972004

מגיש התוכנית:
מרכז צפת – השקעות בע"מ
רח' עליה ב' 4
ת.ד. 99 צפת 13101
טל: 04 - 6922516
פקס: 04 - 6972004

עורך התוכנית: אדריכל אורי מילוסלבסקי, מס' רשיון: 51-055895-0
רחוב הפלמ"ח 42, צפת 13221.
טל: 04 - 6972222
פקס: 04 - 6920040

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תוכניות מתאר צפת ג/552 ואת ג/139.
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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

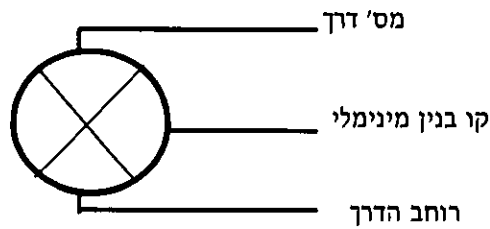
תאריך		
2005	יולי	הכנה
2006	נובמבר	עדכון 1
2006	דצמבר	עדכון 2
2007	ינואר	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק בתכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול תוכנית - קו כחול עבה רציף
- שצ"פ - ירוק בהיר
- מסחר - אפור בהיר מותחם אפור כהה
- דרך קיימת/מאושרת - חום
- דרך לביטול - קווקו אדום דק
- מבנה להריסה - קווקו צהוב דק
- מס' חלקה קיימת - מספר בצבע ירוק
- רוזטה -



1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	91.4%	0.286	שצ"פ
100%	0.313	-	-	מסחר
-	-	8.6%	0.027	דרכים
100%	0.313	100%	0.313	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

לגיטימציה למבנה קיים משנת 1930.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. עדכון השטח הקיים והמבנה המוצב בו כשטח מסחרי כפי שקיים במהלך השנים.
2. יצירת כניסות ויציאות למבנה המסחרי.
3. השלמת הקומה השניה של הבניין ועיצוב החזיתות, באופן המשתלב בקו חזית רח' ירושלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי כולל נספחים מוצע מ"ר
מסחר	540 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. 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.
2. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית זו.
3. לגבי כל אזור התכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכד' לשביעות של הועדה המקומית.

מסחר:

1. תותר הקמת מבנים למסחר ומשרדים.
2. גובה המבנה יהיה 2 קומות מעל רח' ירושלים, וקומה חלקית מעל רח' הפלמ"ח בהתאם לנספח הבינוי.
3. חומרי הגמר - חיפוי אבן.
4. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה 3.2 לעיל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

סבלת זכויות וחובלות במיה למי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי במיה בתוכניות ובהיתרים תש"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי במ"ר										קוי בנין		גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטח מתחת מפלס הקניסה הקובעת *	מעל מפלס הקניסה הקובעת *	קידמי	אחורי	צדדי	מסחר				
מס' קומות במטרים (*)	540	100%	65	475	0	540	0	0	0	0	313	מסחר		
בהתאם לנספח הבינוי														

* מפלס הקניסה הקובעת יהיה מפלס הקניסה ברח' ירושלים

פרק 4 – הוראות והנחיות נוספות

4.1. עיצוב ארכיטקטוני:

4.1.1. חומרי בניה וגמר

- א. הכניסות והיציאות לבתים יותאמו למפלסי הכבישים וקירות התמך.
- ב. בבקשת היתר הבניה ישלבו חומרים מקומיים ומתאימים.

4.1.2. מיזוג אוויר

- לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

4.2. תשתיות:

4.2.1. מים:

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

4.2.2. ניקוז:

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

4.3. הוראות כלליות

4.3.1. היטל השבחה:

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

4.3.2. הוראות הג"א:

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם המקלט הקיים בשטח יענה על תנאים ותקנות ההתגוננות האזרחית.

4.3.3. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

מרכז צפת השקעות בע"מ

יזם התוכנית

מרכז צפת השקעות בע"מ

בעל הקרקע

מילוסלבסקי אורי - אדריכל
מ.ר. 7391
עורך התוכנית

מרכז צפת השקעות בע"מ

מגיש התוכנית

11/7/07
תאריך