

2007582

תאריך יולי 2007

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: צפת

שם ישוב: צפת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה פ"שכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14885
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 6.6.07 לאשר את התכנית
 הרצ"ג
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 14885
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5787
 מיום 20.3.08

אזור תעשייה צפת
 תוכנית מפורטת מספר ג' / 14885

המהווה שינוי לתוכנית תרש"צ מס' 1/08/5,
 לתוכנית מס' ג' / 3650,
 לתכנית מס' ג' / 2513,
 ולתכנית ג' / 552 - תכנית מתאר צפת.

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 247025	צפון: 762875
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13073	113	79,100,118

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המותחם בקו כחול 8.54 דונם במדידה גרפית.

משרד הפנים
 29-11-2007
 מנהל מחוז הצפון
 מנהל המחוז

1.4. בעלי ענין:

בעל הקרקע:

סלטקס תעשיות (1994) בע"מ
אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 932, קרית שמונה
טל: 04 - 6959686
פקס: 04 - 6940370

עירית צפת (חלקה 118)
רח' ירושלים 50 צפת
טל: 04 - 6927465
פקס: 04 - 6927461

יזם התוכנית:

סלטקס תעשיות (1994) בע"מ
אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 932, קרית שמונה
טל: 04 - 6959686
פקס: 04 - 6940370

מגיש התוכנית:

סלטקס תעשיות (1994) בע"מ
אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 932, קרית שמונה
טל: 04 - 6959686
פקס: 04 - 6940370

עורך התוכנית:

אדריכל אורי מילוסלבסקי, מס' רשיון: 7391
רחוב הפלמ"ח 42, צפת 13221.
טל: 04 - 6972222
פקס: 04 - 6920040

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 – התוכנית תואמת את תמ"א 35. עפ"י התמ"א שטח עירוני בנוי.
תמ"מ 2 – התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: עירית צפת.

תוכנית מפורטת מקומית: המהווה שינוי לתוכנית תרש"צ 1/08/5 ותוכנית מס' ג/3650, ג/2513 ולתוכנית ג/552- תכנית מתאר צפת.

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 10 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי – מסמך מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה – מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

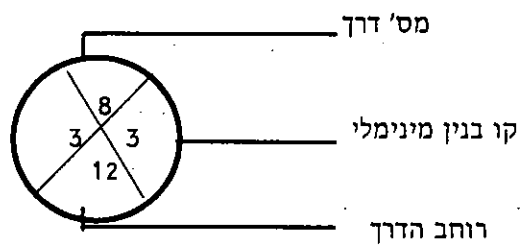
תאריך	הכנה
ספטמבר 2002	עדכון 1
מרץ 2003	עדכון 2
יוני 2004	עדכון 3
מאי 2005	עדכון 4
דצמבר 2005	עדכון 5
מרץ 2006	עדכון 6
יולי 2007	עדכון 7
נובמבר 2007	

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
גבול תב"ע מאושרת	-	קו כחול עבה קטוע
תעשייה	-	סגול בהיר תחום סגול כהה.
מסחר	-	אפור תחום אפור כהה.
שבילים	-	ירוק בהיר עם שיבוץ אפור.
שצ"פ	-	ירוק בהיר
דרך מאושרת	-	חום
דרך מוצעת	-	אדום
דרך לביטול	-	מקווקו אדום
מגורים	-	כתום
מס' חלקה קיימת	-	מספר בצבע ירוק
מס' מגרש מוצע	-	מספר בתוך אליפסה.
מס' מגרש לביטול	-	מספר בתוך משולש
רוזטה -		



1.10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
---	---	28.14	2.40	תעשייה
65.72	5.61	12.41	1.06	מסחר
---	---	8.15	0.7	שבילים
0.80	0.07	6.55	0.56	שצ"פ
28.72	2.45	44.76	3.82	דרך מאושרת
4.77	0.41	---	---	דרך מוצעת
100%	8.54	100%	8.54	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מסחרי.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת פתרונוות תנועה וחניה.
- יצירת שטח אחסנה במסגרת השטחים הפתוחים.
- יצירת כניסות ויציאות למבנה המסחרי.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מסחר	2700

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישימש 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. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית זו. 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.

3.1.1. מסחר:

- א. תותר הקמת מבנים למסחר ומשרדים.
- ב. מס' הקומות שיותר למשרדים יעמוד על 2 קומות.
- ג. חומרי הגמר ישולבו עם הבינוי הקיים באזור.
- ד. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה 3.2 לעיל.

3.1.2. שטחים לדרכים:

- א. דרכים קיימות ומאושרות יתואמו לדברים כדלקמן: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים לא מקורות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. לצגרת מים, ביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.
- ב. לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתיות.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.

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)

שימוש עיקרי	גודל מגרש במ"ר מינימלי	קוי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	
			מפלס הכניסה מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכסית	סה"כ	מס' קומות
			A	B	C	D		E	
מסחר	500	0	40%	20%	40%	20%	40%	60%	2
									8

• תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך.

פרק 4 : הוראות והנחיות נוספות:

4.1. עיצוב ארכיטקטוני:

4.1.1. חומרי בניה וגמר

- א. תוכנית הבינוי תותאם לטופוגרפיה הקיימת.
- ב. הכניסות והיציאות למבנה יותאמו למפלסי הכבישים וקירות התמך.
- ג. בבקשת היתר הבניה יצוינו חומרי הגמר.
- ד. גידור השטח יעשה בעבודות אבן בשילוב מעקות מתכת ובאישור הוועדה המקומית.

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

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. 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' 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.

- ב. 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.
ג. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.2.5. 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.

4.3. הוראות כלליות

4.3.1. 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:
מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4.3.2. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4.3.3. היטל השבחה:

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

4.3.4. 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 בתק

4.3.5. הוראות הג"א:

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

4.3.6. כיבוי אש:

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

4.3.7. סידורים לנכים:

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

4.3.8. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

4.3.9. איחוד וחלוקה בהסכמה:

תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלקה 113 וחלק מחלקה 118 בשטח של 1425 מ"ר מצטרפים לחלקה חדשה 113א, כפי שמצוין בתשריט.
א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.3.10. 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.

פרק 5 - מימוש התוכנית.

5.1. שלבי ביצוע:

גמר ביצוע התוכנית עד 1/12/2008.

5.2. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

פילוסוף
תעשיית בע"מ

יוזם התוכנית

מלחמה בטרור - אוריכל
מ. ר. זמבר

עורך התוכנית

פילוסוף
תעשיית בע"מ

בעל הקרקע

מגיש התוכנית

תאריך