

תקנונים 6 / צפת 13073-54
תאריך: מאי 2007.

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
11-03-2008
נתקבל
מנהל עיריית

מחוז הצפון
נפה: צפת
מרחב תכנון מקומי: עיריית צפת
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת
המקום: צפת

שם התכנית: צפת 13073/54
תכנית מספר: גנ/16125
שינוי לתכנית מספר צפ/מק/1004 וג/552 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16125
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.2.08 לאשר את התכנית
הד"ר גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16125
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5824
מיום 26.6.08

אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

צפת- 13073/54 תכנית מספר גנ/16125 שינוי לתכניות מספר צפ/מק/1004 וג/552 המאושרות.

מקום התכנית: (1.2)

צפת

נ.צ. מרכזי: מזרח: 246830 צפון: 763125

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13073	54	90

שטח התכנית: (1.3) 0.718 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)

בעל הקרקע: יחיאל קבילו – ת.ד. 53 חצור הגלילית טל: 04-6938280 פקס: 04-6930040.

יזם התכנית: יחיאל קבילו – ת.ד. 53 חצור הגלילית טל: 04-6938280 פקס: 04-6930040.

מגיש התכנית: יחיאל קבילו – ת.ד. 53 חצור הגלילית טל: 04-6938280 פקס: 04-6930040.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכניות מספר צפ/מק/1004 וג/552 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

- א. תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 – מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
יוני 2005.	עדכון 1
מאי 2007.	

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע תכלת בתשריט.	שטח מגורים ב'
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך מאושרת
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
- קו רצוף דק בירוק ומספר שחור מוקף עיגול ירוק בתוכה.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו מקווקו בצבע אדום בתשריט.	קו בנין
- קו עבה מקווקו בצבע צהוב בתשריט.	בנין להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
86.1%	0.618	86.1%	0.618	שטח מגורים ב'
13.9%	0.1	13.9%	0.1	שטח דרך מאושרת
100.0%	0.718 ד'	100.0%	0.718 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- 2.1.1 – תוספת אחוזי בניה.
 2.1.2 – שינוי הוראות בנין.
 2.1.3 – שינוי קו בנין קדמי ואחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 – תוספת שטחי בניה על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור במגרש.
 2.2.2 – תוספת 3 קומות מגורים.
 2.2.3 – הקטנת קו בנין קדמי ל- 4 מ' והקטנת קו בנין אחורי ל- 3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
12	1450	שטח מגורים ב'

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

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

3.1.1 שטח למגורים ב':

השטח הצבוע תכלת בתשריט ישמש שטח מגורים ב'.
זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום בדרך למעט מתקני דרך.
קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש במ"ר	קוי בנין (מ')		
		קדמי	אחורי	צדדי
שטח מגורים ב'	618	4	3	3

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר	שטח בניה מכסימלי במ"ר					
שטח מגורים ב'	1900	*	1450	450	290	1900						

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	במטרים	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"ד בתכנית.
שטח מגורים ב'	+6 קומות עמודים	24.5	12	12	12

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

- 3.3.5 **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 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.


3.3.6 **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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **רישום:** תוך 8 חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
- 3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.9 **מבנים להריסה:** הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 3.4.10 **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

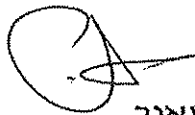
בעל הקרקע: יחיאל קבילו

 יחיאל קבילו

יום ומגיש התכנית: יחיאל קבילו

 יחיאל קבילו

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - רשיון מספר 17408.



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי וכינוי ערים בע"מ

טורים ד.ג. חבל כרזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468