

הסגן
24/8/00

- 1 -

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי צפת

תחום שיפוט מוניציפלי - עירית צפת

תוכנית מס' ג' / 9892

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג' / 4285

מעלה צפת

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 9892
החלטה המוקדמת לתכנון לבניה החליטה ביום 5.7.00 לאשר את התוכנית.
יחיד המידע והתכנון

הודעה על אישור תוכנית מס' 9892
מיוזמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

בעלי הקרקע:

קבוצת אדמונד לוי
חב' אד - מרי השקעות בע"מ
חב' עידן גל השקעות בע"מ

היזמים:

אדמונד לוי
חב' אד - מרי השקעות בע"מ
חב' עידן גל השקעות בע"מ

עורך התוכנית:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רח' הפלמ"ח 42 צפת
טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040

פברואר 1999

☺ 1430 - תקנון
ע/ע

1. שם התוכנית ותלות:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 9892 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/ 4285 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

מחוז: צפון

נפה: צפת

מקום: צפת

גוש: 13533 - חלקות 99 - 80, 113
13530 - חלקות 56 - 45, 71

שטח התוכנית: 20650 מ"ר.

2. מסמכי התוכנית:

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. תשריט ערוך בקב"מ 1:500.

ב. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

3. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 4285 במידה וקיימת סתירה כלשהי בין הוראות תוכנית זו לכל תוכנית אחרת תקבענה הוראות תוכנית זו.

4. מטרת התוכנית:

א. יצירת מסגרת לתכנון והקמת מתחם מגורים - הגדלת צפיפות מיח' אחת לכל 600 מ"ר ליח' אחת לכל 300 מ"ר בקיר משותף, סה"כ כ - 62 יח"ד.

ב. הגדלת אחוזי בנייה לשרות בלבד, וללא שינוי יעוד הקרקע הקיים וללא שינוי באחוזי בנייה עיקריים.

ג. קביעת הוראות בנייה חדשות.

5. טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' יח"ד	דונם	צפיפות נטו מס' יח"ד למגורש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צידי				
62	3.3	1	9	+ 2 עליות גג	106	66%	46	60%	20	86%	5	6	3	300	מגורים		

* שטחי השרות כוללים (10% מעל מפלס כניסה 20% מתחת ו - 16% לחניה).

** בקו משותף לשני מגרשים של 300 מ"ר אשר נמצאים באותה חלקה יותר קו צידי 0 בקיר משותף.

6. תכליות:

אזור מגורים:

אזור זה מיועד למגורים בלבד.

ש.צ.פ.:

לא תותר כל בניה בשטח הנ"ל, בתחום השטח יותר פיתוח של שבילים להולכי רגל ומדרכות וכן פיתוח סביבתי וגנינות מרוצפות.

7. ציונים בתשריט ופירושים:

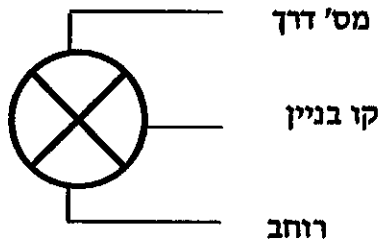
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא:

קו כחול – גבול תוכנית.

צבע כתום – אזור מגורים.

צבע ירוק – ש.צ.פ.

רוחטה – מרווח קידמי מינימלי מס' דרך ורוחב דרך.



מספר חלקה רשומה – מספר סגול גדול.

מספר מגרש מוצע – מספר שחור בתוך אליפסה שחורה.

8. גגות:

הגגות יהיו עשויים בטון ו/או רעפים ו/או גג בטון משולב בגג רעפים.

מתקנים הנדסיים ע"ג הגגות יהיו מוסתרים.

תותר עלית גג ויציאה לגג בטון + מעקה בנוי.

9. מגבלת גובה:

גובה מרבי המותר לא יעלה על 3 קומות מדורגות בלבד ממפלס כניסה ו/או מפני הכביש. שיקבע לכל בניין ע"פי תוכנית הבינוי כ - 2 קומות וקומת עליית גג (קומה שלישית) למגורים.

10. עיצוב אדריכלי:

לא תותר בנייה במגרש דו משפחתי ללא התאמה מלאה של שתי היח' בקיר המשותף. ובאישור אדריכל התוכנית.

11. תנאי להוצאת היתר:

א. תנאי להוצאת היתר יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

1. תוכנית בינוי לביצוע הקובעת מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניין, גג הבניין וחתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב, יצוינו בתוכנית מערכות על הגג המוסתרות בצורה נאותה.

2. א. התוכנית הנ"ל תלווה בתוכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תוכנית של נטיעות, חומרי בניה של קירות התמך (במידה ויהיה צורך) גדרות ושערי כניסה.

ב. כחלק מהבקשה להיתר בנייה תוגש תוכנית פיתוח בק"מ 1:100 שתפרט: גובהי רצפות - שיפועים בחצר, פתרון חניה.

ג. הסדרת חצרות משק - מבני עזר.

ד. חומרי בניית החזיתות ירשמו ע"ג החזיתות בהגשה ויהיו עמידים. חומרים כגון: חיפוי אבן טבעית, חיפוי בלבנים שרופות, טיח בגימור לבן ו/או צבעי אדמה, שליכט משופשף. חיפוי אבן - חובה לא פחות מ - 50% משטח מעטפת המבנה, לא תורשה צנרת גלויה.

ה. עורך הבקשה יעשה תיאום אדריכלי לגבי גמר הבניין עם יתר הבניינים והשפה הארכיטקטונית תהיה בעלת אופי דומה.

ו. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר תחילת העבודות בשטח להקמת מתקן לטיפול ולסילוק השפכים.

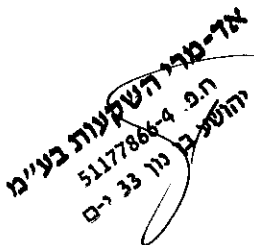
ז. איכלוס המבנים (טופס 4) יהיה לאחר הפעלת מתקן הביוב והתחברות בפועל של המבנים למערכת הביוב המרכזית.

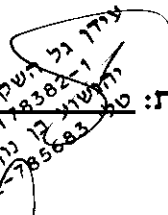
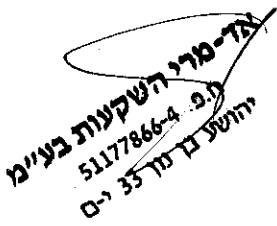
12. שירותים:
- א. סלילת דרכים: סלילת כל הדרכים הכלולות בתוכנית זו. כוללות מדרכות ומדרגות שטחי חנייה, קירות מגן ושבילים להולכי רגל, יבוצעו ע"י בעל הקרקעות ו/או באי כוחם של הנ"ל. בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י הועדות הנוגעות בעניין. הדרכים תושמנה בבעלות עיריית צפת.
- ב. ניקוז מי גשמים: מי גשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע, או ע"י זרימה על פני השטחים. או באמצעות מערכת תיעול מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית - צפת, שתיבנה ע"י המבצעים ועל חשבונם
- ג. אספקת מים: אספקת המים לאתרי בניה ולבניינים השונים שבשטח התוכנית תעשה ממערכת המים של עיריית צפת. מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית - צפת. כל הנצרת ויתר המרכיבים של המערכת התת - קרקעיים.
- ד. התקשרות לביוב: הבניינים שבשטח התוכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית - צפת, כאשר המערכת הפנימית שבתוך שטח התוכנית. תבוצע ע"י יוזמי ומבצעי התוכנית ועל חשבונם. בהתאם להוראות תמ"א 31 סעיף 15.4 לא ינתנו התרי בניה עד לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון לביוב ואישורו ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה, והתחלת עבודות בשטח להקמת מתקן לטיפול וסילוק השפכים. לא ינתנו טופס 4, לא יהיה איכלוס לא יהיה כל חיבור לקוי מים של יח' האיכלוס עד להשלמת ביצוע פתרון קצה לביוב ולאחר הפעלת מתקן הביוב והתחברות בפועל של המבנים למערכת הביוב המרכזית.
- ה. חשמל וטלפון: אסור לבנות בנין מתחת לקווי חשמל ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחקים אחרים מאשר אלה המאושרים ע"י חברת החשמל, כל קווי החשמל והטלפון לחיבור הבניינים שבמסגרת תוכנית זו יהיו תת - קרקעיים, אלא אם תהיה דרישה אחרת מחברת חשמל ודואר הנדסה. הכל בתאום חברת החשמל מחוז צפת.
- ו. מקלטים: מבצעי התוכנית מחוייבים לבצע מקלטים תקינים לשעת חרום בתוך וביחד עם הקמת המבנים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ובאישורם.
- ז. חניה: החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
- ח. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

13. היזם יביא לידיעת הרוכש שאכלוס הדירה מותנה בהשלמת ביצוע פתרון הביוב כאמור.
14. הפקעה ורישום לצורכי ציבור, כל השטחים שמיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו בחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.
15. שלבי הביצוע:

ביצועה של התוכנית על שלביה יעשה בתוך פרק זמן של 3 שנים מיום מתן התוקף.

16. חתימות:

א. בעל הקרקע:  

ב. יזם התוכנית:  

ג. עורך התוכנית:  