

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0545996

ג/24920 פקולטה לרפואה צפת

צפון

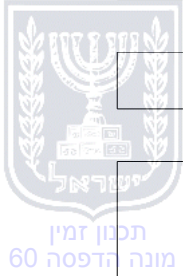
מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתאריך 3.9.2009 (4541) החליטה הממשלה על הקמת בית הספר לרפואה בצפת.
ובתאריך 15.8.2010 (2090) על הקמת מתחם זמני ומתחם קבע של בית הספר לרפואה בצפת.
בהתאם לכך

הפקולטה לרפואה- שהחלה לפעול בצפת (אוקטובר 2011) במיתחם הישן של בית החולים זיו בצפת - נכנסת
למהלך תכנון הקמפוס לשנים הבאות בשטחים שהוקצו לה.

שטח הקמפוס כיום כ-10 דונם ובשטחו בנויים 16 מעבדות מתקדמות בתחומים שונים. בבניה קלה, וכיתות
הוראה, מינהלה ולוגיסטיקה במבנה האבן ששימש כבית חולים.
סה"כ בנויים בשטח הפקולטה לרפואה כ-8000 מ"ר.

בשטח הקמפוס העתידי שישתרע על שטח של כ-32 דונם מתוכננים להיבנות סה"כ כ-29,500 מ"ר משני צידיו
של רחוב הנרייאטה סאלד שיחוברו במעברים בנויים מעל הרחוב.

התיכנון יהיה מסביב לאזורי השימור הכוללים מצד מזרח את מיתחם מבנה האבן הקיים של הפקולטה לרפואה
ומצד מערב את מיתחם בית פורד ומבנה בית החולים זיו הקיים (פנסיון קטה דן).
החניה הראשית תהיה בקומה תת קרקעית שתבוצע מסביב לאזורי השימור (כדי למנוע פגיעה בהם) ותשמש גם
למעברים לוגיסטיים בין חלקי הפקולטה.

בתא שטח 3 ביעוד להשלמה מסומן שטח המשמש פינת חי עבור תושבי העיר. שטח זה ישמש את הפקולטה
לרפואה על-פי אישור הועדה המקומית צפת, זאת כאשר יסתיים השימוש של פינת החי לאחר מציאת שטח
חלופי או כל פתרון אחר שיהיה מקובל על עיריית צפת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ג/24920 פקולטה לרפואה צפת

מספר התכנית 216-0545996

1.2 שטח התכנית 36.439 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

צפת	מרחב תכנון מקומי
246901	קואורדינאטה X
763034	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צפת - חלק מתחום הרשות : צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סולד הנריאטה	צפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13073	מוסדר	חלק	9, 33-43, 88-91, 124	52-53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
ג/ 12617	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של תכנית זו.	6745	3470	28/01/2014
ג/ 552	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו.	2812	1709	13/05/1982
ג/ 3970	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 3970 בתחומה של תכנית זו.	2891	996	10/02/1983



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	1	22/12/2020	לאה לאיתה לוטן	14: 21 22/12/2020	פרוגרמת שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		17/01/2021	לאה לאיתה לוטן	15: 32 17/01/2021	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/01/2021	לאה לאיתה לוטן	13: 12 24/01/2021	נספח בינוי ופיתוח-שלב א'.	לא
בינוי	מנחה	1: 500		24/01/2021	לאה לאיתה לוטן	13: 13 24/01/2021	נספח בינוי ופיתוח-שלב ב'.	לא
תנועה	מנחה	1: 500		10/01/2021	רות בן זינו	11: 52 10/01/2021	נספח תנועה כללי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/01/2021	רות בן זינו	15: 31 21/01/2021	נספח תנועה גיליון 1-שלב סופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/01/2021	רות בן זינו	15: 31 21/01/2021	נספח תנועה גיליון 2-שלב סופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/01/2021	רות בן זינו	15: 32 21/01/2021	נספח תנועה גיליון 3-שלב א	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/01/2021	רות בן זינו	15: 33 21/01/2021	נספח תנועה גיליון 4-שלב א	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		20/01/2020	ריאן עבדאללה	14: 19 20/01/2020	נספח מים ביוב-שלב א'	לא
ביוב	מנחה	1: 500		10/11/2020	ריאן עבדאללה	10: 11 10/11/2020	נספח ביוב - שלב ב'	לא
מים	מנחה	1: 500		10/11/2020	ריאן עבדאללה	10: 13 10/11/2020	נספח מים - שלב ב'	לא
ביוב	מנחה		3	14/12/2020	ריאן עבדאללה	16: 23 14/12/2020	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	14/12/2020	ריאן עבדאללה	15: 20 14/12/2020	נספח ניקוז שלב א	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	14/12/2020	ריאן עבדאללה	15: 23 14/12/2020	נספח ניקוז שלב ב	לא
סביבה ונוף	מנחה		9	26/07/2018	אלדד שרוני	16: 33 11/11/2018	הנחיות תכנוניות ראשוניות בהיבטי איכות הסביבה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	34	10/11/2020	אלדד שרוני	09: 25 10/11/2020	סקר קרקע היסטורי	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	שחר אלרם	12: 27 20/01/2021	תשריט שימור	לא
תיעוד ושימור	מנחה		28	06/08/2020	שחר אלרם	12: 20 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 1	לא
תיעוד ושימור	מנחה		29	06/08/2020	שחר אלרם	12: 22 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תיעוד ושימור	מנחה		14	06/08/2020	שחר אלרם	12: 23 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 3	לא
תיעוד ושימור	מנחה		21	06/08/2020	שחר אלרם	12: 24 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 4	לא
תיעוד ושימור	מנחה		18	06/08/2020	שחר אלרם	12: 27 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 5	לא
תיעוד ושימור	מנחה		28	06/08/2020	שחר אלרם	12: 28 10/08/2020	מבנים ומתחמים לשימור- חוברת 6	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		55	05/03/2019	ניר מעוז	16: 06 12/05/2019	נספח עצים-חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		05/03/2019	ניר מעוז	14: 02 05/03/2019	נספח עצים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית צפת	צפת	(1)	50	04-6937444	04-6971470	MEHAND ESET@zefa t.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ירושלים 50, צפת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אוניברסיטת בר אילן	רמת גן	(1)		03-5317999	03-7384224	moshe.gottlieb@biu. ac.il

(1) כתובת: אוניברסיטת בר אילן רמת גן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים	חיפה	הנביאים (1)	18	04-8311191	04-8311198	dagan@mochl ly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	114	03-6488793	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com
יועץ שימור	אדריכל	שחר אלרם	12755		תל אביב- יפו	(3)		03-6040190		elram@012.n et.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רות בן זינו	5153060		חיפה	(4)		04-8681114	04-8681115	reut-s@amymeto m.co.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז- אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים (5)	10	072-2488436	072-2121780	maozni@ma il.com
מודד	מודד	ראטב סאבג	772	סאבג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(6)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
יועץ תשתיות	יועץ	ריאן עבדאללה		יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(7)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il
יועץ סביבה	יועץ	אלדד שרוני			נתניה	(8)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: דרך בגין 114 תל אביב.

(3) כתובת: יואל הנביא 5 תל אביב.

(4) כתובת: יבנה 3 חיפה.

(5) כתובת: רח' הבוטנים 10, פרדס חנה -כרכור.

(6) כתובת: שד' תל חי 93.

(7) כתובת: יעד ד.נ. משגב.

(8) כתובת: האומנות 9 א.ת. נתניה דרום.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שטח הפקולטה לרפואה בצפת לפי החלטות הממשלה בתאריך 3.9.2009 (4541) ובתאריך 15.8.2010 (2090)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ושפ"פ.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. הסדרת תוואי דרך עפ"י הקיים, וביטול קטע דרך.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים
6. קביעת הוראות למתן נגישות לאזורים ציבוריים במתחם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 4
שטח פרטי פתוח	30
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20 - 23
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	20 - 23
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1 - 4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	40
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	30
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	23
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
אתר/מתחם לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	40
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	30
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1 - 4
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	31,297,031	85.89
אזור מגורים א'	3,748,700	10.29
דרך מאושרת	424,772	1.17
כבישים וחניות	529,867	1.45
שטח ציבורי ושבילים	439,200	1.21
סה"כ	36,439,570	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	388.83	1.07
דרך מוצעת	2,732.9	7.50
מבנים ומוסדות ציבור	32,617.08	89.51

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	186.65	0.51
שטח פרטי פתוח	514.14	1.41
סה"כ	36,439.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השטח ישמש לבית ספר לרפואה, מוסדות בריאות ושימושים נלווים. כולל מבני חינוך, מבני ציבור, משרדים, מעבדות, מכוני מחקר, מבנים לרווחת העובדים ולרווחת הסטודנטים כולל חדרי אוכל מזנונים קיוסקים, בתי קפה חנויות לרבות מבני תרבות וחברה ומתקני ספורט מתקנים לוגיסטיים וכל מבנה ומיתקן הדרוש לפעילות התקינה של בית הספר לרפואה, כמוכן: רחבות, שבילים, מקלטים, מבני תשתיות, מרכזי אנרגיה, לרבות אחסון מקורות אנרגיה, חניות וחניונים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יתאפשר מעבר לקהל הרחב - בתיאום עם הפקולטה לרפואה ועם הוראות הבטיחות והבטחון של הקמפוס - מרח' פרומצנקו דרך מיתחם הפקולטה לרפואה עד לשער הכניסה מרח' הנרייטה סאלד למיתחם המזרחי, דרך המכלול לשימור, אל רח' הנשיא. 2. הגן לשימור ממזרח לרח הנרייטה סאלד והשער וכיכר הכניסה ממערב לרח הנרייטה סאלד יהיו נצפים לרחוב ופתוחים לציבור. כמו כן תתאפשר גישה לתצפית בקומה העליונה של מבנה הגשר מעל רח הנרייטה סאלד. כל זאת בתיאום עם הפקולטה לרפואה ועם הוראות הבטיחות והבטחון של הקמפוס. 3. פריסת הבינוי תאפשר קוי השקף לנוף. הבינוי ישמור על מבטים מהרחובות העירוניים לתוך הקמפוס ועל מבטים פנימיים בתוך המיתחמים לעבר השטחים המרכזיים בקמפוס, על ידי קומות מפולשות והפניות מבנים מתאימות. 4. המבנים והמיתחמים לשימור המסומנים בתשריט יטופלו לפי ההוראות בפרקים 6.8-6.10.
ב	הוראות פיתוח 1. תוכנית פיתוח לעת בקשה להיתר. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 התוכנית תכלול את המבנים העומדים בסמיכות, העמדת המבנה וגובהו, מיקום חניות שבילים מדרגות רחבות גדרות קירות תומכים ושיפועי ניקוז.
ג	בטחון ובטיחות גישת הציבור לקמפוס ותיחום הקמפוס יתואמו במסגרת הנחיות הבטחון והבטיחות.
ד	אזורים מיוחדים 1. בתא שטח 3 המסומן כשטח להשלמה בעתיד יתאפשר בשלב א' שימוש של פינת החי, כולל הסדרת הבינוי לפינת החי לפי הזכויות המופיעות בטבלת הזכויות לצורך זה. ניתן יהיה להוציא היתר בניה עבור ביה"ס לרפואה באישור הועדה המקומית צפת לאחר מציאת שטח חלופי לפינת החי או כל פתרון אחר שיהיה מקובל על עיריית צפת. 2. תתאפשר הקמת חניון מתחת לשטח עוד לפני סיום השימוש בשטח לפינת חי מבלי לפגוע בתפקוד פינת החי. 3. כל שימוש בתא שטח 4 יתואם עם העיריה.

4.2

שטח פרטי פתוח

4.2.1

שימושים

שטח זה משמש כיום לבית מגורים בייעוד מגורים. כל שימוש שנעשה ערב אישורה של תכנית זו ימשיך להיות שימוש חוקי ותקף, כל עוד לא שונתה הבעלות ו/או החזקה בו. תירשם הערת אזהרה על ייעוד הקרקע, בהתאם.

לכשתשתנה הבעלות או החזקה על המגרש ישמש השטח לגינון, נטיעות, ורחבות מוצלות למנוחה ופנאי. כמו כן לשבילים של הולכי רגל רוכבי אופניים ולמעברי תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

השטח המיועד לדרכים, חניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית.

4.3.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

השטח המיועד לדרכים, חניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית.

4.4.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית.

4.5

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

4.5.1

שימושים

השטח ישמש למעבר כלי רכב ולחיבור שני חלקי הפקולטה מעל ומתחת רחוב הנרייטה סאלד. השימושים המותרים יהיו כל השימושים המותרים לפי סעיף 4.1.1. ובנוסף יתאפשר שימוש לפונקציות כגון: תצפית נוף ובית קפה עם גישה מרח הנרייטה סאלד המעברים מעל ומתחת לרחוב יהיו חלק אינטגרלי מהקמפוס.

4.5.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1.תתאפשר הקמת מבנה גשר מעל לרח הנרייטה סאלד.

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4.5
2. יתאפשר חיבור תתקרקעי בין שני צידי החניון מתחת לרחוב הנרייטה סאלד.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(4)	2 (3)	5 (2)	25 (1)	45	47100	28700	500	4500	13400	16572	1	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(7)	(5)	(5)	2 (3)	5 (2)	25 (1)	45	15800	6900	500	2000	6400 (6)	10461	2	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(7)	(5)	(5)	2 (3)	5 (2)	25 (1)	45	23600	12600	500	2500	8000 (8)	5330	3	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(4)	(4)	(4)		2	8	50	240			40	200	242	4	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	2	3 (11)	15 (10)		1180	400		180	600	187	40	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- יתאפשר מסחר בשטח של עד 7% מתוך סך השטחים המותרים.
- מבנים קיימים החורגים מקו בנין יותרו לפי הקונטור הקיים. בניה חדשה תהיה על פי קו בנין בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה זה אינו כולל קומה טכנית בגובה 6 מ' וארובות ומינדפים.
- ובנוסף תתאפשר קומה טכנית..

(3) גובה קומה 4.5 מ'. סה"כ גובה מבנה מתחת לכניסה הקובעת 9 מ'.

(4) קו בניין 0 בין תאי שטח 1-4.

(5) לפי התשריט.

(6) 2500 מ"ר למבנים לשימור מתוך סך השטחים בתא השטח.

(7) קו בניין 0 בין תאי שטח 2-3.

(8) הזכויות למימוש עבור הפקולטה לרפואה בשלב ב'. בשלב א' תתאפשר בניה בזכויות של עד 400 מ"ר למבנים לשימוש פינת החי.

(9) מבנה המקלט יהיה לפי הקונטור הקיים. בבניה חדשה לפי קו הבניין 5.

(10) גובה זה אינו כולל קומה טכנית בגובה 6 מ' וארובות ומינדפים. גובה תחתון של מבנה הגשר יהיה לפחות 6 מטר מעל מפלס הדרך..

(11) ובנוסף תתאפשר קומה טכנית. הקומה התחתונה של מבנה הגשר תהיה 2 קומות מעל מפלס הדרך..



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן 26480/0 "צפת דרום" י"פ 4593 עמ' 786 מיום: 2/12/1997, 3520/0 "צפת" י"פ 1327 עמ' 630 מיום: 1/1/1967 הינו/נאם אצרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה****מערך פסולת**

- א. במתחם א' ובמתחם ב' יוקצו שטחים באזורים המשקיים כחדרי פסולת מרכזיים.
- ב. בכל אחד מהמבנים המתוכננים או לקבוצת מבנים יוקצו שטחים בתחום המבנה עבור חדרי פסולת מישניים.
- ג. מיכלי אצירה מחדרי פסולת מישניים יועברו בהתאם לצורך לחדרי הפסולת המרכזיים
- ד. יוקצה שטח ייעודי עבור ריכוז פסולות רפואית ומסוכנת שיופנו בהתאם לחוק

הנחיות לחדרי פסולת

- א. גודל חדרי פסולת נדרשים, מתקני האצירה ואופן הפינוי יתואמו עם העירייה כתנאי להיתר בניה.
 - ב. אצירת אשפה בתחום התכנית תתאפשר רק בחדרים סגורים
 - ג. ישמר עיקרון הפרדת הפסולת לסוגיה: פסולת יבשה ואריזות, מעורבת, קרטונים ונייר, פסולת רפואית ומסוכנת וכד' בתיאום עם העירייה
 - ד. יש לוודא כי מיכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, ובע"ח אחרים.
- כושר ניידות גבוה ונוח בתחזוקה שוטפת. מיכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור, במרחקים של 50 ס"מ זה מזה ומדופן המיכל לקיר המבנה.

6.3

איכות הסביבה

החדר האשפה יכלול תאורה, ריצוף רחץ, ציפוי קירות רחץ מקרמיקה או שווה ערך (מומלץ גובה מינימלי של 3 מ'), ברז שטיפה ושוקת לניקוז תשטיפים המחוברת למערכת הביוב. שיפועי הרצפה יופנו כלפי פנים החדר למניעת זרימת מים ותשטיפים החוצה, ולרוחב הפתח תותקן תעלת ניקוז עם סבכה, המחוברת למערכת הביוב.

ו. חדרי הפסולת יחוברו למערכת הביוב דרך מפריד שומן.

ז. חדר האשפה יהיה ניתן לסגירה מלאה למניעת מטרדי ריח, ותותקן בו מערכת מיזוג אוויר לשמירה על טמפר' שלא תעלה על 18 מ"צ או מערכת אוורור. הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים.

ח. פסולת זיהומית/טיפולית (מחטים, מזרקים, פסולת שבאה במגע עם חולים וכל חומר אחר שהוגדר כך על ידי נהלי בית החולים) - תרוכז במיכל ייעודי לריכוז פסולת זיהומית ולא תיאגר במיכלים בחדר האשפה, תטופל בשריפה או בעיקור באוטוקלב או טיפול באתר מאושר על פי נהלי בית החולים ותפונה כפסולת רגילה.

ט. פסולת רפואית מסוכנת (כמו תרופות וכד') - תרוכז במתקן איסוף מחלקתי ופינוי לפי נהלי בית החולים לאתר טיפול בפסולת רעילה.

6.4

איכות הסביבה

1. אקוסטיקה
תנאי להיתר בניה הינו הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מפעילות חוץ מבנית: מתנועת רכבים וכן מפעילות צפויה בתוך המבנה: מעלית, דחסי פסולת, מפוחי הוצאת אוויר מחניון, מתקני מיזוג אוויר וקירור. יש לפרט את המיגונים האקוסטיים בחלונות ופתחי המבנים במידה ויידרש.
2. תנאי להיתר בניה יוצגו בתכנית הגגות הפתח/פתחים של כל מקורות הפליטה בתכנית לתיאום עם היח"ס
מנדפי מטבחים יצויידו במערכות אקולוגיות למניעת ריח.
3. פסולת
א. גודל חדרי פסולת נדרשים, מתקני האצירה ואופן הפינוי יתואמו עם העירייה כתנאי להיתר בניה.
ב. אצירת אשפה בתחום התכנית תתאפשר רק בחדרים סגורים
ג. ישמר עיקרון הפרדת הפסולת לסוגיה: פסולת יבשה ואריזות, מעורבת, קרטונים ונייר, פסולת רפואית ומסוכנת וכד' בתיאום עם העירייה
ד. חדרי הפסולת יחוברו למערכת הביוב דרך מפריד שומן
4. קרינה
תנאי להיתר בניה הינו הצגת דו"ח קרינה לבדיקת מפלסי קרינה מכל מקורות הקרינה המתוכננים והצגת מיגוני קרינה במידה ויידרש, הדו"ח יתואם ויאושר עם המשרד להגנת הסביבה
5. מניעת זיהום מי נגר
א. שטחי תפעול, חדרי פסולת, עמדות פריקה וטעינה וחצר משק עדיפות לתכנון במרתף או תחת קירוי, על מנת לצמצם זיהום מי נגר. במידה ולא יתאפשר יוצעו פתרונות למניעת זיהום מי נגר לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לתנאי השטח וסוג הפעילות

6.4

איכות הסביבה

ב.מי גגות נקיים יועברו דרך צמ"גים בתת הקרקע ויחוברו למערכת הניקוז, מי מזגנים לא יישפכו באופן חופשי אלא ינוקזו אל שטחי הגינון או למערכת הניקוז

6. חומ"ס

א.בכל תחום התכנית ייאסר שימוש או אחסנה בחומרים מסוכנים מעבר לכמויות הנדרשות לדיווח בהתאם לחוק החומרים המסוכנים

ב.לא יתבצע אחסון סולר, אלא באתרים מקורים ובמאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם).

ג.שמן משומש ירוכז בתחומי המטבח במיכלים ייעודים עד לפינויים ע"י קבלן וטיפול באתר מורשה.

7. שפכים

א.כל המטבחים בתחום המזון המתוכננים במבנה יטופלו במפריד שומן קודם להזרמתם לביוב העירוני.

ב.יש למנוע הזרמת מים חמים ממדיחי הכלים אל מפריד השומנים

ג.אין להפנות מי נגר למערכת הביוב ו/או שפכים למערכת הניקוז.

ד. שפכים המגיעים מהמעבדות יטופלו במיתקני קדם,

ה. חומרים שעלולים לפגוע במערכת השפכים יאספו במיכלים יעודיים ויפנו לאתרים מתאימים באישור תאגיד המים פלג הגליל.

ו. יש לקבל אישור תאגיד המים פלג הגליל לפתרון סילוק השפכים לרבות מתקני הקדם לטיפול בשפכים באם ידרש.

8. תקופת הבניה

אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 3 מ'. תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית

התארגנות באתר תוך התייחסות למיקום אזורי הצמ"ה, אחסון פסולות ושירותי עובדים,

אחסון ציוד וחומרי בניה וכל שידרש בתיאום ואישור הגורמים הסביבתיים בעירייה והוועדה

המקומית. תכנית התארגנות תלווה במסמך התחייבות הזים למניעת כל מפגע רעש, אבק וריחות

כלפי כל שימוש בסביבה, מניעת זיהום קרקע ושמירת ניקיון האתר וסביבתו.

9. אנרגיה סולארית

תנאי להיתר בניה הינו הצגת הכנות להתקנת מערכת פוטו-וולטאית על גג המבנים.

6.5

בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:

שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור

פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת,

כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה

ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות

לאותה עת.

הגגות ינוצלו במידת האפשר ליצירת אנרגיה סולארית.

המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/א חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

מציר הקו

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6

חשמל

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

א..אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה ותאגיד מים וביוב "פלג הגליל".

תנאי לקבלת היתר בניה-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור לרשת המים .

ניקוז

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

ביוב

ג..תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים ביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.

סידורי אשפה

ד . 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.

פסולת בניין

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8

שימור

הוראות לשימור - מבנים

בית פורד - אתר מס' 14

א.פירוק תוספות בניה מאוחרות, שיחזור אכסדרת הקשתות הפתוחה, הפתח המשולש וסבכות עץ, חשיפת קמרון חבית וכיו"ב, בהתאם לממצאי תיק התייעוד.

ב.התערבות במבנה לרבות בחללים הפנימיים תהיה בהתאם לממצאי תיק התייעוד ותידון בועדה הארכיטקטונית.

ג.ייעשה במבנה שימוש ציבורי ככל הניתן.

ד.ייועד במבנה חלל להצגת והמחשת הערכים ההיסטוריים הגלומים בו באמצעות תערוכה, מוצגים ודברי הסבר.

ה.הנחיות והמלצות מלאות יימסרו בתיק התייעוד.

בית קטה דן/סאלים מראש - אתר מס' 7

בנין האבן המקורי לרבות הקומה השלישית, התוספת המזרחית וקומת הקרקע של התוספת המערבית:

א. פירוק מתקנים ותוספות בניה מאוחרות, שחזור פתחים מקוריים ופרגולת המרפסת העגולה בהתאם לממצאי תיק התיעוד.

ב. התערבות במבנה לרבות בחללים הפנימיים תהיה בהתאם לממצאי תיק התיעוד ותידון בועדה הארכיטקטונית.

ג. ייעשה במבנה שימוש ציבורי ככל הניתן

ד. ייועד במבנה חלל להצגת והמחשת הערכים ההיסטוריים הגלומים בו באמצעות תערוכה, מוצגים ודברי הסבר.

ה. הנחיות והמלצות מלאות יימסרו בתיק התיעוד.

בית שער (ליוואן) - אתר מס' 5

א. התערבות במבנה ובחללים הפנימיים תהיה בהתאם לממצאי תיק התיעוד ותידון בועדה הארכיטקטונית.

ב. הנחיות והמלצות מלאות יימסרו בתיק התיעוד.

שער בית סאלים מראש/קטה דן אתר מס' 4

א. השבת המצב לקדמותו ע"י פירוק תוספות ומתקנים טכניים מאוחרים, השלמת חוסרים באבן, השלמת מרכיבים חסרים כגון חרשות ברזל וכנפי השער, שימור אבן וכיו"ב.

ב. הנחיות והמלצות מלאות יימסרו בתיק התיעוד.

אתרים מס' 6, 8, 9, 10, 12, 13

א. הנחיות והמלצות לשימור יינתנו בתיק תיעוד שיוכן לכל אתר ואתר.

הוראות לשימור - מתחמים

כללי:

א. יבוצע סקר מפורט לגילוי שרידים של צמחיה היסטורית (שאינם עצים) לצורך שיחזור גינון היסטורי במתחמים.

ב. ייערך תכנון נופי מפורט הכולל שיקום הגנים והשדרות באמצעות נטיעה מחודשת בהתאם לצורך שיובא לדיון ואישור הועדה הארכיטקטונית בהסתמך על תיק התיעוד.

מתחם מס' מ-1 - ביה"ס המנדטורי

א. שימור עצי השדרה ההיסטוריים הקיימים, שיקום ושיחזור גן הכניסה הראשי לבניין באמצעות נטיעה ושתילה מחודשת בהתאם לצורך ברוח המקור.

ב. שמירה על החזית המערבית של המבנים ההיסטוריים (אתרים מס' 1, 2, 3) גלויה לכל אורכה, כדופן ורקע בנוי לנוף ההיסטורי. יישקל שחזור פרגולת הכניסה ההיסטורית בחזית המערבית כהשלמה לגן הכניסה הראשי.



6.8

שימור

ג.הנחיות והמלצות יימסרו בתיק התיעוד.

מתחם מס' מ-2 - שדרת קטה דן/סאלים מראש

א.שיקום, שחזור ושימור עמודי האבן של שער הכניסה הראשית (אתר מס' 4)

ב.שילוב עמודי השער בכניסה הראשית במסגרת התכנון החדש.

ג.שחזור והקמה של השדרה ואלמנטי הפיתוח שלה (ריצוף, גדרות, טרסות) לרבות נטיעה

ושתילה מחודשת בהתאם לצורך ברוח המקור.

ד.שמירה על מיקומה על הציר ההיסטורי של הבניין בכיוון צפון-דרום, והתייחסות למבט הנפתח ממנה אל הבניין.

ה.הנחיות והמלצות יימסרו בתיק התיעוד.

מתחם מס' מ-3 - מתחם קטה דן

א.שמירה על הגיאומטריה, צירי הסימטריה, השבילים והמרחב הפתוח המגוון והמפותח ברוח

המקור סביב הבניין ההיסטורי שבמרכזו.

ב.שחזור והקמה של הגן, אלמנטי הפיתוח שלו לרבות בריכת הנוי/ערוגה העגולה ונטיעה ושתילה

מחודשות בהתאם לצורך ולרוח המקור.

ג.הנחיות והמלצות יימסרו בתיק התיעוד.

מתחם מס' מ-4 - מתחם בית פורד

א.שמירה על הגן סביב בית פורד ובחזית בית השער, לרבות חידושו באמצעות נטיעה ושתילה

מחודשות ברוח המקור.

ב.הנחיות והמלצות יימסרו בתיק התיעוד.

6.9

שימור

מסקנות נספח השימור

ערך אדריכלי

הבניה במקום נעשתה בטכנולוגית בניה באבן וסגנון האופייניים לסוף המאה ה 19 ותחילת המאה ה 20.

מאפייני הטכנולוגיה הם: קמרונות צלב, קמרונות חבית, תקרות ריילסים, קירות עבים.

מאפייני הסגנון הם בית חלל מרכזי, בית ליוואן, אכסדרת קשתות בחזית, פתחים מקושטים,

מרפסות רחבות ידיים בולטות עם קונסטרוקציית עץ, ברזל וקרני רעפים, פרטי אבן מסוגננים סביב פתחים.

במהלך השנים נבנו תוספות שפוגמות במבנים המקוריים. במתחם הפסיכיאטריה המצב הפוך וניתן לשחזר למקור חלקים רבים על פי תיעוד קיים וממצאים בשטח.

ערך היסטורי

המתחם מתקשר להיסטוריה הכללית והצבאית ולמאורעות שפקדו את צפת במחצית הראשונה של המאה העשרים תחת השלטון העות'מאני, הבריטי ומדינת ישראל: להתפתחות שירותי הרפואה בצפון הארץ ובמתחם, למיסיון ולמערכת החינוך המסיונרית והממשלתית שפעלו בעיר ובמתחם, למלונאות שהחלה להתפתח בצפת ובמתחם בתחילת המאה ה 20.

ערך נופי ואסתטי



תכנון זמין
הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.9

שימור

במתחמים היו גנים פורמליים, חללי גן ושדרות נוי ששרידיהם המפותחים ועצים רבים קיימים עד היום, הן במתחם בית החולים והן במתחם הפקולטה. למבני האבן ולגנים ביחד יש ערך אסתטי גבוה. ברושים גבוהים ואקליפטוס מקוריים מתמרים מעל הבינוי, יוצרים קו רקיע ותורמים למראה המיוחד ולאווירה ברחוב ובמתחם. חלקים מהנוי ומהגינות ניתנים לשחזור עפ"י תיעוד וממצאים בשטח.

ערך חברתי וחינוכי

במתחם פעל שנים רבות בית חולים ששירת את האוכלוסייה המקומית והארצית בתקופות של שלום כמו גם בעתות מלחמה. חיים אנשים שטופלו בו והמקום מהווה חלק מזיכרונותיהם. הערך החינוכי של המקום נובע מפוטנציאל הלימוד של הערכים שהוזכרו לעיל, הן לקהילות והן לאוכלוסיית הסטודנטים שחיה ולומדת כיום במקום תוך שמירת רצף של קיום מוסד חינוכי במתחם.

6.10

שימור

על מבנה/אתר לשימור יחולו ההוראות הבאות:

- א. כתנאי לבקשה להיתר בנייה ייערך תיק תיעוד ("מלא") בהתאם להנחיות מנהל תכנון לכל אחד מהמבנים ו/או המתחמים המסומנים לשימור. תיק התיעוד יובא לאישורה של הוועדה הארכיטקטונית של צפת ויכלול בין השאר המלצות בתחומים הבאים כולם או חלקם:
 - אופן מימוש בניה בסביבת המבנה לשימור, אופן ביצוע העבודות, פרטי גמר, ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל זה: דרישה לפירוק תוספות מאוחרות אשר אינן חלק מהאתר המקורי, הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב ופרופורציות, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחיה וכל דבר אשר ימצא כנכון הן ביחס למבנה לשימור, הן ביחס לבניה בסמוך למבנה לשימור והן ביחס לפיתוח המתחמים לשימור.
 - ב. לא תותר הריסת מבנה או אלמנט לשימור.
 - ג. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לדיון והחלטת הוועדה הארכיטקטונית של צפת אשר תחוה דעתה המקצועית כל כך לוועדה המקומית לתכנון ובניה. לשרידי מבנים, מתקנים או פרטי פיתוח היסטוריים אשר הוועדה המליצה כי ניתן להרסם, יוכן תיק תיעוד לפני ההריסה.
 - ד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה או אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'.
 - ה. לא יותרו תוספות בנייה על מבנים לשימור, למעט בנייה מחדש (Reconstruction) של חלקים או אלמנטים מקוריים שנהרסו, הכל בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובדיון בוועדה הארכיטקטונית.
 - ו. פירוק תוספות בנייה מאוחרות ו/או תוספות בנייה חדשות ו/או תשתיות לצד מבנים ו/או מתחמים המסומנים לשימור יידונו בהתאם למסקנות תיק תיעוד (מלא) בוועדה הארכיטקטונית של צפת אשר תחוה דעתה המקצועית כל כך לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
 - ז. כל בקשה להיתר בתחום התכנית הכוללת מבנים ואלמנטים לשימור, תהיה כפופה להחלטת הוועדה המקומית ולהנחיות ממונה השימור על סמך תיק התיעוד.
 - ח. יותר שיחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובתנאי שישנו מידע מספיק לגבי המופע המקורי של המבנה.
 - ט. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות

6.10

שימור

ונגישות כגון: מיגון ומרחבים מוגנים, מתקנים לכיבוי אש, מילוט, הנגשה לנכים וכדו' - הכל בהתאם להוראות התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה - תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת ומשתלבת בסביבה הבנויה הקיימת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

ט. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

י. תחזוקת מבנה לשימור תבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

יא. שילוב אלמנטים קונסטרוקטיביים חדשים בקירות, תקרות וחלל המבנה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס שימור.

יב. יש לשמור על חומרי הבניה המקוריים וטכנולוגיות הבניה ללא התערבות בחומרים זרים וללא חיפוי זר הפוגע בחומר הבניה המקורי.

יג. יש לבצע תיקונים תוך שילוב חומרי בניה זהים או קרובים ככל הניתן לחומרי הבניה המקוריים.

יד. במקרה של תוספת מאוחרת של טיח על אבן, יש לקלף את הטיח ולהחזיר את חזית האבן למצבה המקורי.

טו. ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים שאינם פוגעים בפני האבן.

רשימת מבנים/אתרים לשימור

4. שער בית סאלים מראש/קטה דן 1918~

5. בית חלל מרכזי/מבנה שער בית פורד 1918~

6. מבנה ליד הכניסה 1918~

7. בית קטה דן/סאלים מראש 1918~

8,12,13 מבני עזר ושער בחומת חצר בית פורד 1918~

9. בית תפילה 1930~

10. מבנה עזר שדרת קטה דן/סאלים מראש 1930~

14. בית פורד 1918~

רשימת מתחמים לשימור:

מ-1. ביה"ס המנדטורי.

1. בית הספר התיכון הממשלתי לבנים 1946~

2. בית הספר התיכון הממשלתי לבנים 1918-1929~ (שלב א מרתף, שלב בנין ראשי)

3. בית הספר התיכון הממשלתי לבנים 1948-1967~

מ-2. שדרת קטה דן/סלים מראש.

מ-3. מתחם קטה דן.

מ-4. מתחם בית פורד. מסקנות נספח השימור

ציר לשימור

הציר המסומן בתשריט מצפון ומדרום לבית קטה דן יטופל לפי ההוראות שבמתחמים מ-2 ו-מ-

3 בפרק הוראות נוספות סעיף 6.8.



6.11

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

2. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

3. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

4. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

5. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. מבנים לשימור יטופלו בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לשיקול הדעת של מהנדס העיר.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

- ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
- ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.15

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.16

פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- טרם ביצוע תשתיות איסוף השפכים של הפקולטה לרפואה יועברו תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים מהמתוכננת לאישור תחום כנרת-רשות המים.

6.17

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.18

שרותי כבאות

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

6.19

חומרי חפירה ומילוי

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.20

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את

6.20

מבנים קיימים

קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.21

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.22

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.23

הריסות ופינויים

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.24

תנועה

לצורך מימוש מלא של מעל 15,000 מ"ר של שלב א' יש לבצע את השדרוגים במעגלי התנועה הבאים:

- שדרוג מעגל התנועה בין רחובות ז'בוטינסקי, פרומצ'נקו והחלוץ ע"י הוספת פניה חופשית ימינה מצפון למערב מרח' ז'בוטינסקי לרח' החלוץ, או ע"י הפיכתו לצומת מרומזר.
- הפיכת מעגל התנועה בכניסה לבית החולים זיו (חיבור עם רח' דוד אלעזר) לצומת מרומזר, בהתאם לנפחי התנועה החזויים.

רמזור הצומת דורש הרחבה מינורית לתוך השצ"פ הסמוך לבית החולים.

השדרוגים למעגלי התנועה המוצעים בשלב א' מספקים רמת שרות של D ומעלה, גם במימוש מלא של התכנית בשלב הסופי ואין צורך בשדרוגים נוספים.

כמו כן- יש לשפר את תדירות התחבורה הציבורית למיתחם בשעות השיא ולשקול שימוש באוטובוסים מיפרקיים.

ביצוע השדרוגים כולם או חלקם יהיה בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' בניה בתאי שטח 1 ו-2,	בתא שטח 3 -ימשך שימוש קיים של פינת החי, כולל הסדרת הבינוי לפינת החי. תתאפשר בניית חניה תת קרקעית ללא פגיעה בפינת החי.
2	שלב ב' לאחר מציאת שטח חלופי לפינת החי יתאפשר מימוש הבניה בתא שטח 3	הוצאת היתר בניה עבור ביה"ס לרפואה בתא שטח 3 באישור הועדה המקומית צפת.

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60