

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0627265

צפת - מתחם שטראוס - ג/24583



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	צפת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/08/2019

להפקיד את התכנית

17/02/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור התעשייה הישן (המזרחי) בצפת, בשטח בו קיים מפעל קפה עלית (שטראוס). תכנית המתאר המאושרת של צפת ג/12617 מגדירה את שטח התעשייה הישן כשטח המיועד לפיתוח שכונת מגורים. התכנית המוצעת גובלת ממערב ומדרום בשכונות מגורים קיימות.

מטרת התכנית הינה הקמת מתחם מגורים חדש במרכז העיר צפת בשטח מתחם בית החרושת לקפה הנטוש. המתחם משולב מבני מגורים בני 8 קומות עם חזית מסחרית במפלס הקרקע המלווה את רחוב פרומצ'נקו, מבני ציבור וכיכר עירונית בצומת הרחובות פרומצ'נקו וכ"ג יורדי הסירה, שהינה תחומה בין הרחובות ובין מבנה מגורים בן 14 קומות משולב חזית מסחרית במפלס הכיכר.

התכנית משנה את ייעוד משטח לתעשייה, לשטח בייעודים מגורים, דיור מיוחד ותיירות (מעונות סטודנטים או חדרי מלון), מסחר שכונתי, שצ"פ, כיכר עירונית ושירותי ציבור נדרשים. התכנית מציעה 164 יח"ד ומגדירה תא שטח אחד עם גמישות תכנונית המאפשרת חדרי מלון או מעונות סטודנטים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

צפת - מתחם שטראוס - ג/24583

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

216-0627265

מספר התכנית

10.866 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	246939
קואורדינאטה Y	762824

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בין הרחובות פרומצ'ינקו וכ"ג יורדי הסירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13073	מוסדר	חלק	73-74	72, 100

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 1/12. הוראות תכנית תמא 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /12
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
13/05/1982	1709	2812	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 552
20/03/2008	2448	5787	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית גנ/ 14885 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גנ/ 14885
21/02/1968		0	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית 1/08/5 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	1 /08 /5



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				יואב קיסוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב קיסוס		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	רקע		116	27/02/2019	אלדד שרוני	16: 33 20/01/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		21	22/11/2018	חגית גייניאו רדיב	15: 34 21/04/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	01/04/2020	ריאן עבדאללה	15: 39 21/04/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/02/2020	יואב קיסוס	16: 30 20/01/2021	נספח בינוי	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 500	1	14/12/2020	יונתן מאור	18: 59 18/01/2021	נספח תנועה וחניה	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	21/04/2020	וישאחי סלימאן	13: 05 17/06/2020	נספח א	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	21/04/2020	וישאחי סלימאן	13: 05 17/06/2020	נספח ב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		19/04/2020	מאיר צור	14: 58 17/12/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		15/12/2020	מאיר צור	11: 23 25/01/2021	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 750	1	23/12/2018	ריאן עבדאללה	18: 03 20/12/2020	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	20/02/2019	דוד אלחנתי	18: 20 20/12/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/08/2018	דוד אלחנתי	13: 22 09/12/2018	טבלת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	20/02/2019	דוד אלחנתי	15: 29 20/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/03/2020	יואב קיסוס	13: 53 18/01/2021		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

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
	פרטי			שטראוס גרופ בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-6752494	03-6752256	maya.goldberg@strauss-group.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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
	עורך ראשי	יואב קיסוס		הסדנא אדריכלים בע"מ	שרונה	שרונה		04-6429641		yoav@hasadna.co
	יועץ נופי	דוד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@lanof.co.il
	מתכנן	חגית ג'יניאו רדיב		יעדים בפיתוח- תכנון אורבני קהילתי	שואבה	(2)			02-5343054	zohargin@bezekint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יונתן מאור	6797	יונתן מאור - י. מאור-הנדסה אזרחית	חיפה	חורב	12			maor@maorj. co.il
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@ne tvision.net.il
	יועץ תשתיות	וישאחי סלימאן	53644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446		sleiman@sw- eng.co.il
	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה		יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(3)		04-9909007		tmy@netvisi on.net.il
	שמאי	מאיר צור	158	מאיר צור שמאי מקרקעין	גבעתיים	כצנלסון	52	03-6723506		meirtzor@gm ail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	גאון בני (4)		09-8854291		esharony@es harony.co.il

(1) כתובת: רמות מנשה.

(2) כתובת: 55 ד.ג. הרי יהודה.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: אי"ת ספיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הקמת מתחם מגורים חדש בשטח אזור התעשייה הישן במרכז העיר צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לייעודי מגורים, מגורים ותיירות (חדרי מלון ומעונות סטודנטים), מסחר, שצ"פ, כיכר עירונית ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת הוראות להריסת מבנים.
4. איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	704 ,703 ,701 ,700
ככר עירונית	500
דרך מאושרת	952 ,940
דרך מוצעת	951
מגורים ותיירות	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101 ,100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	700
חזית מסחרית	ככר עירונית	500
חזית מסחרית	מגורים	101 ,100
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	701 ,700
להריסה	ככר עירונית	500
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים	102 - 100
להריסה	מגורים ותיירות	200
להריסה	שטח ציבורי פתוח	704 ,703 ,701 ,700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	952 ,940
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	951
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	704 ,703 ,701 ,700

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	176.2	1.60
שטח תעשייה לפי ג/552	10,810.8	98.40
סה"כ	10,987	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	176.2	1.62
דרך מוצעת	38.56	0.35
ככר עירונית	1,682.4	15.48

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.64	1,047.29	מבנים ומוסדות ציבור
53.32	5,793.42	מגורים
6.71	728.69	מגורים ותיירות
12.88	1,399.46	שטח ציבורי פתוח
100	10,866.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מבני מגורים, חניות, אחסנה, דרכי גישה והעברת תשתיות. חזית מסחרית - יותרו שימושים מסחריים בקומה הראשונה בלבד, בהתאמה למסומן בתשריט מצב מוצע, כל עוד אינם מהווים מטריד לסביבה. קומת המסחר תכלול ארקדה עם מעבר להולכי רגל. תותר קומה גבוהה למסחר, יותרו גלריות בשטחי המסחר. יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים ו/או בקומות התת-קרקעיות. בתת-הקרקע, יותרו שימושי חניה, אחסנה, מתקנים טכניים חדרי מדרגות ומעברים. בניה בתת הקרקע תוותר עד גבולות המגרש. יותר שימוש למשרדים בקומה הראשונה. בחזית המזרחית של תאי שטח 100 ו-101, בשל הפרשי הגובה ועל מנת ליעל את השימוש בקרקע, ניתן יהיה לממש קומת מסחר, משרדים ומבני ציבור מתחת למפלס הכניסה מרחוב פרומצ'נקו בחזית הפונה לשצ"פ ולשורת המבנים האחורית, הזכויות יהיו בהתאם להקצאה בטבלה 5. בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה יתאפשר מעבר הולכי רגל בארקדות הצמודות לבניינים בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בכל תא שטח יוקמו 2 מבנים בהתאם לזכויות והוראות הבניה בטבלה 5 עבור מבנים מטיפוסים A, B, C, D. חזיתות מסחריות בקומת הכניסה יופנו לרחוב פרומצ'נקו ולכיכר העירונית. כל החניה תהיה תת קרקעית. בתא שטח 102 מבנה A יוקם בחלק הדרומי הפונה לרחוב כ"ג יורדי הסירה, בתא שטח 101 מבנה B יוקם בחלק הדרומי הפונה לכיכר הציבורית ומבנה C בחלק הצפוני הפונה לשצ"פ. המבנים למגורים בתא שטח 102 ימוקמו בנסיגה מקו החזית המסחרית.</p> <p>2. תמהיל הדירות יכלול כ-20% יח"ד קטנות</p> <p>3. קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה.</p> <p>4. גגות: הגגות יהיו שטוחים, ירוצפו בריצוף בעל גוון בהיר או חצץ. קולטי ודודי השמש, אנטנות ומתקנים אחרים ישולבו במסתור מתוכנן כחלק שלם מעיצוב המבנה. חלה חובת עלייה ציבורית לגג לצרכי אחזקה ושירות.</p> <p>5. לא תותר התקנת מערכות מיזוג אויר אלא במקומות ייעודיים ומוצנעים. יש לסמן את מיקום המערכות בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6. לא תותר התקנת צנרת חיצונית בחזיתות המבנה.</p> <p>7. אזור לתליית כביסה יוצנע במסתור עשוי חומרים עמידים. מיקום המסתור יהיה בחזית צידית מוצנעת במישור המבנה.</p> <p>8. בפיתוח המגרש יתוכננו טרסות באופן בו כל 3 מ' תהיה נסיגה של חצי מטר.</p> <p>9. בכניסה לחניונים התת-קרקעיים יותרו קירות תימוך עד 6 מ', ללא הדירוג.</p> <p>10. יותרו מרפסות זיזיות. סגירת מרפסות לא תותר, ותחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>11. יותרו מתקנים הנדסיים לרבות חדר טרנספורמציה, בתת הקרקע ועד גבולות המגרש.</p> <p>12. הגישה למסחר ומשרדים תהיה נפרדת מהגישה למגורים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: כל חומרי הגמר לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות</p>

מגורים	4.1
<p>היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים. פירוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני כביסה, מתקני מיזוג אויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבנין.</p> <p>3. לא תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית.</p> <p>4. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. חזיתות המבנה יהיו בגמר קשיח ולאישור מהנדס העיר.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי תרבות וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים ושטחים ציבוריים פתוחים. יותרו מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים, אשר לא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.</p> <p>תותר הקמת קומות תת-קרקעיות, לשימוש המגורים והמסחר ולחיבור המפלסים, עד גבולות מגרש.</p>	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>בהתאם להנחיות מרחביות</p>	



ככר עירונית	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח המיועד למעבר ושהיית הציבור, לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מתקני משחק, פינות ומתקני ישיבה, ריהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל. תותר הקמת סככות צל וגגונים להגנה אקלימית.</p> <p>תותר התקנת חדרי טרנספורמציה בתת קרקע ועד גבולות המגרש, במידה ולא ניתן בתת הקרקע תותר התקנת חדרי טרנספורמציה על קרקעיים תוך מציאת פתרון נופי להסתרתם.</p> <p>תותר הקמת קומות תת-קרקעיות, לשימוש חניה עבור המגורים והמסחר ולחיבור המפלסים, מתחת לכיכר העירונית, עד גבולות מגרש.</p>	
הוראות	4.3.2
אדריכלות	א
<p>עיצוב ותכנון הכיכר יהיה לאישור מהנדס העיר.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>אזור שהיה, משחק, נופש פעיל ונוי, המשמש מעבר פתוח ושטח ירוק ציבורי.</p> <p>שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.</p> <p>תותר הקמת סככות צל, פינות ומתקני ישיבה.</p> <p>תותר הקמת קומות תת-קרקעיות בהתאם לטבלה 5, לשימוש חניה עבור המגורים והמסחר</p>	

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>מתחת לשצ"פ. תותר בניית מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וכן העברת קווי תשתית.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א עיצוב אדריכלי כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. מתקנים הנדסיים ימוקמו בקצה תא השטח ובאופן מוצנע ככל הניתן, ויוסתרו ע"י גינון / פיתוח נופי ובהתאם להנחיות מרחביות ולאישור מחלקת גינון, תפעול ותברואה של הרשות המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. מדרכות, מעבר מתקני תשתית וגינון.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. מדרכות, מעבר מתקני תשתית וגינון.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>4.7 מגורים ותיירות</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>בתא שטח זה תתאפשר גמישות בשימושים מבלי לשנות את היקפי שטחי הבניה: יותר לבנות מבנה המשמש לאכסון מלונאי או מבנה למעונות סטודנטים. בכל החלופות יתאפשרו שימושי מסחר התומכים בשימוש הראשי, ושאינם מהווים מטרד למגורים הסמוכים.</p> <p>תותר הקמת קומות תת-קרקעיות, לשימוש המגורים התיירות והמסחר ולחיבור המפלסים, עד גבולות מגרש.</p> <p>חלופה א: מבנה למלונאות - מיועד לאכסון מלונאי, חניונים, שטחים פתוחים וכל השימושים המותרים התומכים באכסון המלונאי ומוגדרים בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בהתאם לתמ"א 1/12</p> <p>חלופה ב: מבנה מגורים למעונות סטודנטים שיכיל דירות ו/או חדרי מגורים למעונות סטודנטים בניהול משותף. בנוסף יותרו שימושים נלווים לשימוש דיירי המעונות בלבד: לובי, מועדון, חדר כושר, חדר כביסה, ספרייה.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	7	21		2620			700	1920		C	100	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	7	14		1960			555	1405		D	100	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	1		6			1770	175	525 (2)	300	770		100	מסחר	מגורים
0	0	0	2			3230	100	200	3230				100	חניון	מגורים	
(1)	(1)	(1)	8 (4)	35	28 (3)	9580	50	593	3405	525	1555	4095	1615	100	>סך הכל<	מגורים
(1)	(1)	(1)	7	28	28	3740					980	2760		101	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	7	21	28	2620					700	1920		101	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	1		6	2145			212.5	637.5 (2)	312.5	982.5		101	מסחר	מגורים
0	0	0	2			3018	100	200	3018					101	חניון	מגורים
			8 (4)	49	28 (3)	11523	70	763.5	3230.5	637.5	1992.5	5662.5	1509	101	>סך הכל<	מגורים
(1)	(1)	(1)	13	52	50 (3)	6860					1760	5100		102	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	7	28	28 (3)	3740					980	2760		102	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	1		6	1800					450	1350		102	מסחר	מגורים
0	0	0	2			5470	100	200	5470					102	חניון	מגורים
			14 (5)	80	50	17870	65	653	5470		3190	9210	2735	102	>סך הכל<	מגורים
(1)	(1)	(1)	8	105	28 (7)	2450 (6)	40	332			700	1750	737	200	תיירות	מגורים ותיירות
(1)	(1)	(1)	8	70	28 (3)	2450 (6)	40	332			700	1750	737	200	דויר מיוחד	מגורים ותיירות
0	0	0	2			1474	100	200	1474				737	200	חניון	מגורים ותיירות
(1)	(1)	(1)	3		13 (3)	1250	40	118			250	1000	1059	400		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	2		100	200	2118	2118			1059		400	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
						34	(9) 580				(8) 580	1701	500		ככר עירונית
0	0	0	2		100	200	3402	3402			1701	500	חניון	ככר עירונית	
0	0	0	2		100	200	300	300			150	700	חניון	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	2		100	200	754	754			377	701	חניון	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	2		100	200	276	276			138	703	חניון	שטח ציבורי פתוח	
						55	(11) 410				(10) 410	749	704		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	2		100	200	1498	1498			749	704	חניון	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
294	(1)	C	100	מגורים	מגורים
196	(1)	D	100	מגורים	מגורים
	(1)		100	מסחר	מגורים
	0		100	חניון	מגורים
490	(1)		100	<סך הכל>	מגורים
392	(1)	B	101	מגורים	מגורים
294	(1)	C	101	מגורים	מגורים
	(1)		101	מסחר	מגורים
	0		101	חניון	מגורים
686			101	<סך הכל>	מגורים
728	(1)	A	102	מגורים	מגורים
392	(1)	B	102	מגורים	מגורים
	(1)		102	מסחר	מגורים
	0		102	חניון	מגורים
1120			102	<סך הכל>	מגורים
	(1)	חלופה א לתא שטח 200	200	תיירות	מגורים ותיירות
	(1)	חלופה ב לתא שטח 200	200	דיור מיוחד	מגורים ותיירות
	0		200	חניון	מגורים ותיירות
	(1)		400		מבנים ומוסדות ציבור
	0		400	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
			500		ככר עירונית
	0		500	חניון	ככר עירונית
	0		700	חניון	שטח ציבורי פתוח
	0		701	חניון	שטח ציבורי פתוח
	0		703	חניון	שטח ציבורי פתוח
	0		704		שטח ציבורי פתוח
	0		704	חניון	שטח ציבורי פתוח

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:

א. חניה תת קרקעית, מחסנים תת קרקעיים, חדרי טכניים וחדרי מדרגות יותרו עד גבולות המגרש

ב. 20% מיחיד יהיו יחיד קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו)

ג. ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי' ניתן להמיר 15% מהשטח העיקרי לצרכי ציבור בתכנית, לטובת מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) זכויות בניה למימוש בשטח הנוצר כתוצאה מהפרשי גובה בחזית המזרחית של תא השטח הפונה לשורת המבנים האחורית. ניתן יהיה להמיר זכויות אלו לשימוש של משרדים ומבני ציבור.
- (3) סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון. תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'..
- (4) קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 2.5 מטר לפחות.
- (5) לבניין B - סך הכל 8 קומות.
- (6) יותרו שימושי מסחר בהקף של עד 15% מסך שטחי הבניה, בקומת הכניסה.
- (7) סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון. תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'..
- (8) מתוכם: א. 505 מ"ר ישמשו לקירויים והצללות בלבד. ב. 75 מ"ר ישמשו לחיבור אנכי מהחניון לכיכר, באמצעות מדרגות ו/או מעלית. יותרו שימושים טכניים ו/או אחסנת כלי גן.
- (9) מתוכם: א. 505 מ"ר ישמשו לקירויים והצללות בלבד. ב. 75 מ"ר ישמשו לחיבור אנכי מהחניון לכיכר, באמצעות מדרגות ו/או מעלית. יותרו שימושים טכניים ו/או אחסנת כלי גן.
- (10) לטובת הצללות וקירויים בלבד לפי הפירוט הבא בלבד: לתא שטח 700 - 45 מ"ר לתא שטח 701 - 110 מ"ר לתא שטח 703 - 40 מ"ר לתא שטח 704 - 215 מ"ר.
- (11) לטובת הצללות וקירויים בלבד לפי הפירוט הבא בלבד: לתא שטח 700 - 45 מ"ר לתא שטח 701 - 110 מ"ר לתא שטח 703 - 40 מ"ר לתא שטח 704 - 215 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו'.
6.2	סביבה ונוף
	<p>הכנת תכנית פיתוח: לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 אשר תכלול את הנושאים הבאים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים. 2. חתכים אופייניים. 3. גידור ופרישת קירות בכל גבולות המגרש בקני"מ 1: 100. 4. פירוט סוגי וגווני חומרי הגמר, לרבות מרכיבי שילוט ותאורה. 5. תכנית שתילה, גינון ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה). 6. פירוט גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים. 7. הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. 8. תאום מערכות התשתיות: ניקוז, חניה, מיקום סחי אשפה, פילרים ומוני מים. 9. פתרונות לאיגום וחלחול מי נגר עיליים.
6.3	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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. 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>

חשמל	6.5
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>
<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד מים וביוב "פלג הגליל".</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה</p>	



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.
 3. 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 וביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך, טרם ביצוע התשתיות.
 4. 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.
 טרם ביצוע תשתיות איסוף השפכים של השכונה יועברו תוכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת לאישור תחום כנרת-רשות המים.

6.7

איחוד וחלוקה

רישום החלוקה מחדש תערך לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכה-1965 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית.
 השטחים לצרכי ציבור ירשמו עפ"י טבלת הקצאה ואיזון על שם רשות הפיתוח ועיריית צפת בהתאם לענין. שטחי תת הקרקע במרתפים ירשמו על שם בעלי המגרשים למגורים ולתיירות ומגורים במסגרת רישום תלת מימדי.

6.8

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר בתחום המגרשים ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
 2. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים יופנו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, והשהייה והחדרה של מי נגר עילי. יעשה שימוש באמצעים שונים להגדלת יכולת הקליטה והשהייה של מי הנגר כגון חיפוי הגגות בספוג וחצץ להגברת אחיזת המים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 4. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 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.
 ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
 ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.11 פסולת בניין	6.11
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
6.12 פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית	
6.13 פיתוח תשתית	6.13
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.14 קולטי שמש על הגג	6.14
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.15 שרותי כבאות	6.15
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>1. בתאי שטח 100 ו-101 תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כל השינויים התנועתיים ברחוב פרומצ'נקו.</p> <p>2. בתא שטח 102 - תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של מפרץ החניה בחזית הפרויקט.</p> <p>3. בתא שטח 200 - תנאי לאכלוס יהיה סלילת דרך 332 ופתיחתה לתנועה.</p>	
6.17 תנאים למתן היתרי בניה	6.17
1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 ו-101 יהיה ביצוע השינויים התנועתיים ברחוב	

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

- פרומצינקו בחזית הפרויקט (הסדרת המדרכה, חניה והעתקת תחנת האוטובוסים).
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 יהיה ביצוע השינויים להסדרת מפרץ החניה בחזית הפרויקט ברחוב כ"ג יורדי הסירה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 200 יהיה הבטחת הסדרת דרך מס' 332.

6.18

תשתיות

קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו ככל האפשר תת קרקעיים.

6.19

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
- ב. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.20

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה