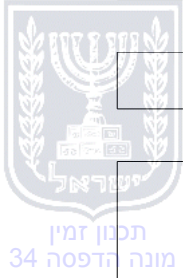


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0669218

מתחם בית ספר אמי"ת- צפת ג/25251



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית תכנית הסדרת זכויות בינוי במתחם בית ספר אמית צפת ברחוב ההסתדרות במרכז העיר שכולל בתוכו בתי ספר יסודי ביניים ותיכון ומתחמי חינוך .

המתחם סמוך לכביש ואדי חמרה העתידי.

המתחם מחולק ל 3 מתחמים :

מתחם 1 :

תא שטח 401 הינו בית ספר אולפנית אמית , על השטח חלה תכנית ג/8995 מגרש 1 שקבעה זכויות והוראות בניה של 210% עיקרי ו 30% שרות.

מתחם 2 :

תאי שטח 402,403,405,405 הינו מתחם בית ספר לבנים, בנות, גני ילדים ומרכז פיס שמשרת בתי הספר על השטח חלקה תכנית ג /3650 שהחליפה תכנית ג/2656 שאינה מגדירה זכויות בניה למתחם מבני הציבור והיא הפנתה לתכנית ביוני שתוכן לשטח.

מתחם 3 :

תא שטח 407 שטח של מבני חינוך בעבר חלה תכנית ג/3989 שהגדירה זכויות בניה ולאחר מכן אושרה תכנית ג/12617 שסימנה השטח כשטח ציבורי פתוח ,

לפי מצב הקיים היום, התכנון הצפוי וההתפתחות של העיר , נדרש תוספת בינוי והגדרת זכויות הבנייה מחדש בכל המתחמים.

כמו כן התכנית מסדירה את תוואי הדרכים הקיים, תוך התייחסות למימוש כביש ואדי חמרה בעתיד. בהתאם לכך העיריה יוזמת הכנת התכנית על מנת לאפשר מימוש התכנון והפיתוח העתידי של השטח .



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתחם בית ספר אמי"ת- צפת ג/25251	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	216-0669218
-------------	-------------

שטח התכנית	53.880 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	247181
קואורדינאטה Y	763446

1.5.2 תיאור מקום

בית ספר אמ"ת בעיר צפת
רחוב כ"ב ילדי מעלות

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
		כ"ב ילדי מעלות	צפת

שכונה כ"ב ילדי מעלות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13064	לא מוסדר	חלק		9999
13066	לא מוסדר	חלק		9999
13092	מוסדר	חלק		29-32, 35
13093	מוסדר	חלק	1-4, 13-17	5-6, 9-11, 18-20, 22-24, 49-52
13095	מוסדר	חלק		3
14674	מוסדר	חלק		23
14676	מוסדר	חלק	3	1-2, 4

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
07/03/2013	3260	6560	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18345 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 18345
26/08/2004	3809	5324	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3650 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 3650
07/05/1998	3506	4642	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8995 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8995
05/03/1992	2359	3980	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3989 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 3989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת עצים	16: 03 06/01/2020	ראתב סבאג	06/01/2020	6		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנוחה	10: 11 13/02/2021	איאד סבאג	25/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חתכים	10: 12 13/02/2021	איאד סבאג	30/11/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		14: 17 10/02/2021	ראתב סבאג	06/01/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08: 40 14/02/2021	מועתז סבאג	26/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		23: 00 02/02/2021	ראתב סבאג	31/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עירית צפת	צפת	(1)		04-6927402	04-6920753	nofarb@zef at.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ירושלים 50 צפת ת.ד. 227.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	אדריכל	איאד סבאג	123418		מגידל שמש	(2)				eiad.arch. 8@gmaul.co m
	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד 255.

(2) כתובת : מגדל שמס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

1. הסדרת שטח מבני ציבור ותוואי דרך וחניה במתחם בית ספר אמי"ת בצפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך, שינוי יעוד משטח למבני ציבור לחניון, שינוי יעוד משטח למבני ציבור לדרך, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבני ציבור, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבני ציבור.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תוואי דרך
4. הוספת מספר קומות לשטח מבני ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 407, 405
דרך מאושרת	100, 102, 104
דרך מוצעת	300, 301
חניון	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 405
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

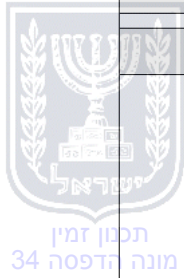
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,262	15.33
מבנים ומוסדות ציבור	42,149	78.23
שטח ציבורי פתוח	3,469	6.44
סה"כ	53,880	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,548.77	10.30
דרך מוצעת	7,528.78	13.97
חניון	2,242.96	4.16
מבנים ומוסדות ציבור	38,559.89	71.57
סה"כ	53,880.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בנינים למוסדות חינוך, דת, תרבות, קהילה וגני ילדים. 2. מקלטים ציבוריים. 3. שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים פתוחים. 4. דרכים חניות. 5. מגרשי ספורט פתוחים ומקורים. 6. חדר טרפו.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בבקשה להיתר בניה יפורטו המתקנים שיוותרו על הגג המבנה והטיפול בעיצובם. יש להתייחס לגג המבנה כחזית חמישית. 2. כניסות ומעברי הולכי רגל במתחמים יתוכננו בהתייחסות למיקום תחנות ההסעה המתוכננות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. 2. חניות. 3. תחנות אוטובוסים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. 2. חניות. 3. תחנות אוטובוסים.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תשמש לחניה לכלי רכב. 2. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	28	60	250	(1)	(1)	30	220	2500	14586	401	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	25	60	250	(1)	(1)	30	220	2500	10975	402	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	21	60	250	(1)	(1)	30	220	2460	2419	403	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	18	60	250	(1)	(1)	30	220	1300	1318	404	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	28	60	250	(1)	(1)	30	220	2500	6280	405	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	28	60	250	(1)	(1)	30	220	3000	2980	407	מבנים ומוסדות ציבור	

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 המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- תתאפשר תוספת גובה של 2 מ' עבור מערכות ומתקנים טכניים.
- עבור מבנים הקיימים ערב אישור התכנית, קווי הבניין יהיה לפי קונטור המבנה הקיים, בניה חדשה תהיה לפי קווי הבניין המפורטים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית..
- (2) לפי תשריט.



תכניון זמין
מונה הדפסה 34



תכניון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- | | |
|------------------------------|--|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו |
| 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד |
| 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך |
| 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
- בתיאום עם חברת חשמל
- | | |
|------|--------------|
| 1 מ' | ארון רשת |
| 3 מ' | שנאי על עמוד |
- 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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34




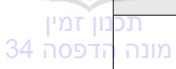


מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>6.1</p> <p>חשמל</p>	<p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.2</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז אזורית- רשות ניקוז כינרת.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>
<p>6.3</p> <p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.4</p> <p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.5</p> <p>תשתיות</p>	<p>א. 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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, פיתוח שטח כולל ניקוז מי גשם ופתרונות לאיגום וחלחול מי נגר, תאום מערכות תשתית, תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח ושטחים פתוחים, וכו'.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3520/1 צפת, ודי אל-חמרה ; 3520/0 "צפת" י"פ : 1327 עמ" 630 מיום : 01/01/1967 ; 26481/0 "צפת (מזרח)" י"פ : 4593 עמ" 787 מיום : 02/12/1997 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 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.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את המי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>	

<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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) :</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים במתחם בית הספר, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן : א.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	<p>6.16</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.17 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין 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/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.18 מיגון אקוסטי</p> <p>בשלב המימוש של כביש ואדי חמרה יידרש מיגון אקוסטי למבני החינוך, על מנת למנוע מטרד של רעש הנגרם ע"י תחבורה עוברת, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש הקמת מגיני רעש בין תוואי כביש ואדי חמרה ומתחם החינוך. הועדה המקומית תקבע את הרשות שתקים את מגיני הרעש.</p>	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.19</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש עד 100 כיתות לימוד	הסדרת תחנות ההסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובהתאם לנספח התנועה של תכנית זו.
2	מימוש מלא של זכויות הבניה בתכנית	א. בדיקה התחבורתית לאחר איכלוס שלב 1. ב. בהתאם לבדיקה התנועתית הגדלת מעגלי התנועה וביצוע חתך מלא של רוחב הדרך עפ"י נספח התנועה לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34