

ע"מ
28/4/98

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 8995 / ז'
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 24.3.97 לשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה הפנימית

הודעה על אישור תכנית מס' 8995 / ז'
מס' 4642
מיום 7.5.98 ז' 3506 ת"ש

- 1 -

מחוז הצפון הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

מרחב תכנון מקומי - צפת

שינוי לתכנית מתאר ג / 552
שינוי ל - ג / 2513 , ג / 2656 , ג / 3989
ג / 3650 (מופקדת).

קרית מוסדות וחינוך ואדי חמרה
תחום שיפוט מונציפלי העיר צפת

תכנית מס' ג / 8995

מרץ 1998

עקרונות תכנון וקיום פרוגרמתיים

בכוונת היזמים לבנות קרית חינוך מרכזית לצפת משולבת במבני ציבור.

מיקומה המיוחד של הקריה במרכז העיר צפת בין הר כנען לגבעת צפת מחד, בין העיר הישנה לשכונה הדרומית מאידך, והיותה נושקת את עורק התחבורה הראשי המחבר את שכונת רמת רזים עם העיר והשכונה הדרומית עם אגד, נותן לה את הפוטנציאל להיות אבן מושכת לכלל המשתמשים.

שילובן של פונקציות שונות יאפשר שמוש רב תכליתי לרוב מבני השרותים אשר בדרך כלל משרתים מבנה חינוך אחד או מוסד אחד.

הקריה עצמה תוכננה כך שניתן להגיע לכל מוסד באמצעות כביש שרות שיוצא מעורק התחבורה - רחוב ה - 11 - אגד. כמו כן הקריה ממוקמת כך שהפריצה לנוף תשמר מכל מוסד, והקריה כולה תוקף ע"י שטח ציבורי פתוח וירוק.

פרק א' כללי:

1. המקום:
 מחוז - צפון.
 נפה - צפת.
 ישוב - צפת.

2. גושים וחלקות:

גוש	13065	13066	13092	13093	13095
חלקות	—	48	5,22-24 26,30-34	14-37 39,53	—
ח. חלקות	1,24	45,49,58	4,3,6,8,14,15,25 18,19,27-29, 35-37,40	1,2,10,11,13,38, 40,42,44,49	3,4

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 8995 קרית חינוך ודי חמרה ותחול על השטח המסומן בקו כחול בתשריט המצורף אליה שיקרא להלן התשריט.

4. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל נצרת קרית הממשלה
 טל: 06-6558211 פקס: 06-6560521

5. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון והבניה - צפת.
 טל: 06-6920961 פקס: 06-6972021

6. המתכנן:

מילוסלבסקי אדירכלים בע"מ
 רחוב הפלמ"ח 42 צפת
 טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040

7. שטח התכנית:

כ - 158 דונם.

8. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת:
 א. 11 דפי הוראות בכתב.
 ב. גליון אחד של תשריט מצב קיים ומצב מוצע, בק.מ. 1:1250.
 ג. תכנית גושים וחלקות בק"מ 1:2500.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת קרית חינוך ומוסדות ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעות הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תוכניות: מתאר ג/ 552 ג/ 2513 , ג/ 2656 , ג/ 3989 , ג/ 3650 (מופקדת) כל אי התאמה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת הוראת תכנית זו קובעת.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי:

1. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות בקשת היתר בניה שיוגשו לוועדה המקומית צפת.

ב. חובה על מבקש ההיתר להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ג. מיקלוט - ממק"ם, ממד"ם, יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

12. טבלת יעוד שטחים מצב קיים:

היעוד	סימון	בדונם	אחוזים
שטח פרק פעיל	ירוק מקווקו ירוק כהה	125.77	79.5
ש.צ.פ.	ירוק	1.8	1.1
מבני ציבור וחינוך	חום מותחם חום	14.91	9.4
דרך קיימת מאושרת	חום	15.9	10.0
	סה"כ	158.38	100.0

סימנים נוספים בתשריט:

1. גבול תכנית	קו כחול רצוף
2. גבול תכניות קיימות	קו כחול מקווקו
3. עתיקות	קו מקוקו שחור
4. מס חלקה קיימת	מספר שחור
5. מספר חלקה מוצעת	מספר שחור מוקף עגול
6. גבול חלקה	קו צהוב מקוקו דק
7. גבול גוש	קו רצוף מלווה משולשים בסגול
8. קו מתח גבוה	קו כחול דק מקווקו
9. דרך מבוטלת	קווקו אדום
10. דרך קיימת מאושרת	חום
11. דרך מוצעת	אדום
12. שטח פארק פעיל	ירוק מקווקו ירוק כהה
13. ש.צ.פ.	ירוק
14. מבני ציבור וחינוך	חום מותחם חום
15. שטח לתכנון עתידי לדרך	אפור מקווקו ורוד
16. דרך להולכי רגל	ירוק מקווקו אדום

טבלת יעודי שטחים מצב מוצע:

היעוד	הסימן בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח
1. בנייני ציבור וחינוך	חום תחום חום	66.26	41.8
2. פארק פעיל	ירוק מקווקו ירוק כהה	14.1	8.9
3. ש.צ.פ.	ירוק	9.7	6.2
4. שטח לתכנון עתידי לדרך	אפור מקווקו ורוד	29.31	18.5
5. דרך להולכי רגל	ירוק מקווקו אדום	1.3	0.8
6. דרך קיימת מאושרת	חום	15.9	10.0
7. דרך מוצעת	אדום	21.81	13.8
	סה"כ כללי	158.38	100%

13. רשימת תכליות:

א. אזור לבניני ציבור - וחינוך:

1. בשטח תותר בניה למוסדות:

- א. מוסדות השכלה וחינוך.
- ב. מוסדות דת ופולחן.
- ג. מוסדות בריאות.
- ד. מעונות סטודנטים המיועדים לסטודנטים וסגל הוראה.
- ה. מוסדות ומתקנים לספורט.
- ו. דרכים וחניות - החניות לפי תקן חניה ארצי.

ב. אזור ציבורי פתוח:

לא תותר כל בניה למעט:

- א. מתקני ספורט.
- ב. שרותים לציבור.
- ג. מתקנים הנדסיים לשרות הקהילה.

ג. שטח לתכנון עתידי לדרך:

מותרת סלילת כביש זמני עד להגשת תכנית מפורטת לכביש הכניסה.

ד. דרך להולכי רגל - ירוק מקווקו אדום:

מיועדת להולכי רגל בלבד.

ה. דרכים וחניות:

מיועד לתנועת כלי רכב וחניה ציבורית. תותר העברת תשתיות מתחת ומעל למפלס הדרך.

ו. פארק פעיל:

יותר שימוש לפעילויות ספורט והקמת מתקני משחקים ומתקני בילוי ונופש לקייטנים.

14. טבלת שטחים וזכויות בניה:

מרווחים במ'			גודל מינמלי מ"ר	מס' מגרש	שם האזור
א	ק	צ			
5	5	5	3000	1	אזור לבניני ציבור וחינוך
5	5	5	3000	2	
5	5	5	3000	3	
5	5	5	3000	4	
5	5	5	3000	5	
5	5	5	3000	6	
					ש.צ.פ.

אחוזי בניה						
סה"כ	תכסים	שרות	שמושים עקריים	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	
240%	30%	30%	210%	60%	180%	.1
100%	30%	10%	90%	75%	25%	.2
100%	30%	10%	90%	75%	25%	.3
120%	30%	5%	115%	100%	20%	.4
100%	30%	10%	90%	75%	25%	.5
120%	30%	20%	100%	90%	30%	.6

גובה בניה מקסימלי		
במטרים	מס' קומות	מספר מגרש
28	8	1
16	4	2
16	4	3
20	6	4
14	4	5
16	4	6

16. בניה בקרבת קוי חשמל:

א. הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.
ב. לא ינתן אישור בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מתחת להם אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבנין הבולט ביותר) כמפורט להלן:

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך.
2. 5.0 מ' מקו מתח עד 22 ק"ו.
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון ד 100 ק"ו
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ג. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י ח.ח. ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך ומתח גבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבנינים בכל מגרש. לא ינתן היתר לבנין או חלק ממנו אלא באישור ח.ח. ומהנדס העיר, תוך שמירה על מרחקי הבטיחות.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יותאמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת.

ה. מים וביוב: תכניות המים והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

ו. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים אלא אם ינתן היתר לכך תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

17. חלוקה ורישום:
חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.
18. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 190:188 וירשמו על שם עיריית צפת על פי סעיף 26 לחוק זה.
19. עתיקות:
כל פעולה בשטח העתיקות כפופה לסעיף 29 א' לחוק העתיקות ולאישור מראש של רשות העתיקות.
20. חניה:
החניה תתבצע בתוך המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
21. סידור לנכים:
כל התכניות יצביעו על פתרון לנכים לכל חלקי הבנין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

חתימות

חתימת בעלי הקרקע

אינג' רובין יחזקאל
מהנדס העיר צפת
ומהנדס ועדה מקומית
לתכנון ובניה

חתימת היו"ם

חתימת המבצע

חתימת מנהל ע"ד כלים בע"מ

חתימת המתכנן

תאריך

השקדה המוקדמת
תמורת ב.ב. מס 8995/1
המלץ להפקדה
בשיכון ה' 0705 ב' 11.6.93

מהנדס העיר צפת
ומהנדס ועדה מקומית
לתכנון ובניה

ראש העדה