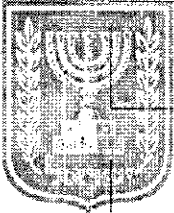


214687

תכנית מס' 216-0357798 - שם התכנית: ג/ 22601 מתחם בית בוסל - מכללה אקדמית צפת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

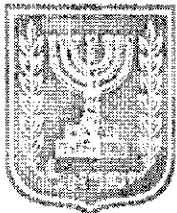
תכנית מס' 216-0357798
הועדה המחוזית - מחוז צפון
06-02-2017
ג/ 22601 מתחם בית בוסל - מכללה אקדמית צפת
נ ת ק ב ל

מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי : צפת

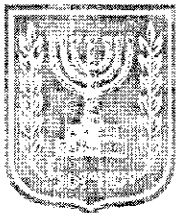
סוג תכנית : תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 216-0357798
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.1.17 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

216-0357798
הודעה על אישור תכנית מס' 216-0357798
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 748
מיום

15-02-2017

דברי הסבר לתכנית

תכנית ג/ 22601 מתחם בית בוסל - הינה תוכנית המאפשרת פיתוח והקמת אגפים חדשים למכללת צפת. מכללת צפת - הינו מוסד אקדמי בעל 'אוריינטציה חברתית' שמפתח ומקדם תחומי עניין המספקים מקצוע נדרש, משמעות ערכית וערך משותף לסטודנט, למוסד ולקהילה.

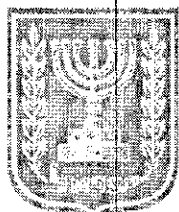
המכללה אשר כוללת ארבע מתחמים המהווים את הקמפוס המרכזי ועוד מספר מוקדים הפזורים ברחבי העיר צפת.

בנוסף לתחומי העיסוק הנוכחים, בכוונת המכללה לפתח תחומים נוספים העוסקים ב: רפואת חרום, השלמה לתואר בסיעוד, ריפוי בעיסוק, חינוך מיוחד, בריאות הסביבה והציבור, מ"א בסיעוד ומ"א בעבודה סוציאלית במכללה לומדים כ- 2500 סטודנטים - ומתחם בית בוסל מהווה את עתודת הקרקע המרכזית של המכללה לצורך צמיחה ופיתוח.

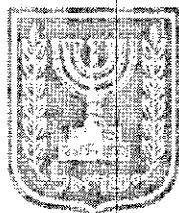
התכנית שלהלן "מתחם בית בוסל - מכללה אקדמית צפת" מהווה שינוי לתכנית ג/20024 הנדרש לצורך התאמתה לתכנית מתחם לצרכים משתנים ולפרוגרמה של המכללה עבור מתחם זה. התוכנית כוללת הנחיות לנפחי בניה וכן הוראות בדבר שימור המבנים הקיימים וערכי הנוף שבמתחם - התוכנית מבוססת על תיקי התייעוד שנערכו למבנים במתחם, תיקים המהווים מסמכי רקע לתוכנית זו.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39



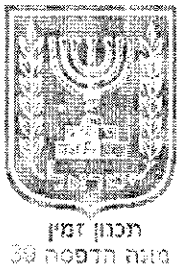
תכנית זמין
מונה תדפיסה 39



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג/ 22601 מתחם בית בוסל - מכללה אקדמית צפת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

216-0357798

מספר התכנית

16.770 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

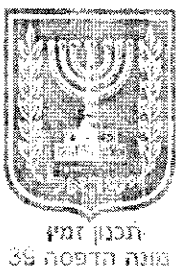
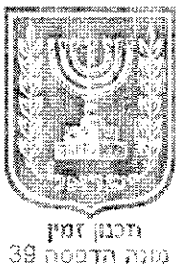
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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



תכנון זמין
מועד הדפסה 39

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי צפת

246724 קואורדינטה X

764100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם בית בוסל, הגובל מדרום ברחוב ירושלים וממערב ברחוב האר"י - מהווה חלק ממתחמי מכללת צפת אשר פזורים בצפון העיר העתיקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	ירושלים		

שכונה מכללת צפת - צפונית לעיר העתיקה



תכנון זמין
מועד הדפסה 39

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13052	מוסדר	חלק	57	54

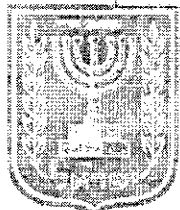
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20024	811



תכנון זמין
מועד הדפסה 39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 35 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 /2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12617 ✓	שינוי	שינוי ברמה מפורטת להוראות תוכנית ג/12617	6745	3470	28/01/2014
ג/ 20024 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20024 ממשיכות לחול.	6491	709	01/11/2012

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				ליאור ויתקון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאור ויתקון		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		27	13/03/2016	תמי וינר סרגוסי	25/09/2016	נספח נופי מנחה (חוברת)	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		20	14/03/2016	ליאור ויתקון	14/03/2016	פרוגרמה	לא
שימור *	רקע		197	01/12/2013	גלי גלעדי	19/05/2016	תיק תיעוד בית בוסל צפת - עדכון פברואר 2015	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	08/09/2016	אור שאלתיאלי	08/09/2016	נספח מים וביוב - מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/09/2016	ליאור ויתקון	25/09/2016	נספח בינוי מנחה, מחייב לעיניין גובהו המירבי של כל מבן	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		24/08/2016	תמי וינר סרגוסי	24/08/2016	נספח נופי מנחה (תשריט)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	25/09/2016	איתן רוזנברג	25/09/2016	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/07/2016	שמואל קרני	15/08/2016	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	26/05/2016	ליאור ויתקון	26/05/2016	תשריט מצב מאושר	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	אחר	המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)		המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)	צפת	ירושלים		04-6927708		
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית צפת	צפת	(1)	50	04-6927474		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ירושלים 50 צפת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)		המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)	צפת	ירושלים		04-6927708		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קק"ל		קרן קיימת לישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211		
בבעלות מדינה	רשות פיתוח		רשות פיתוח	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211		
חוכר	המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)		המכללה האקדמית צפת (ע.ר.)	צפת	ירושלים		04-6927708		

(1) כתובת: מלון פלזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ליאור ויתקון	0116810	ציונוב ויתקון - אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	המעלה	15	04-6376615	04-6275270	arc@tsionov- vitkon.com
אדריכלית	אדריכל	גלי גלעדי	26763		ראש פינה	(1)		04-6802444		giladygl@za hav.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	שארלי חדד חדד	897		גוש חלב	(2)		04-6987296	04-6990885	hdd.char@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	שמואל קרני	12449	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה	חיפה	דישראלי				doron@karni -eng.com
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045		yarok2000@g mail.com
מתכנן מים וביוב	מהנדס	אור שאלתיאלי	5117314	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	גבעת המגדל		04-6678402	04-9893502	office@p- ma.co.il

(1) כתובת: ד. 85.

(2) כתובת: ת.ד. 55.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1 - בית החולים	מבנה לשימור מספר #1
2 - בית הרופא	מבנה לשימור מספר #2
3 - בית רכטר (בית ההבראה)	מבנה לשימור מספר #3
4 - בית המרפאות	מבנה לשימור מספר #4
5 - מבנה השער	מבנה לשימור מספר #5
6 - האודיטוריום	מבנה לשימור מספר #6
ועדה ארכיטקטונית לעיר העתיקה צפת	ועדה שהוסמכה ע"י גורם מוסמך, או כל גורם אחר אשר ימונה כמחליף של ועדה זו לנושא העצוב הארכיטקטוני של המבנים והמתקנים בתחום העיר העתיקה צפת. - להלן "ועדה ארכיטקטונית"
חומה דרומית	החומה הדרומית לכיוון רחוב ירושלים המיועדת לשימור או לשיחזור ע"פ תיק התייעוד והנספחים השונים

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. הרחבת קמפוס מכללת צפת לשטח מתחם "בית בוסל".
2. מתן מענה לצרכים המשתנים של המכללה ולפרוגרמת השטחים הנדרשת עבורם.
3. שימור הערכים ההיסטוריים של המתחם לרבות המבנים וערכי הנוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
2. מתן זכויות בניה למתחם בהתאם לפרוגרמת מכללת צפת המיועדת למתחם זה.
3. שימור המבנים ההיסטוריים שבמתחם, הגינה ההיסטורית והגדרות
4. הוראות למבנים המוצעים, לנפחם, גובהם, מפלסי כניסות ראשיים הוראות פיתוח והוראות ליחס שבין הבנוי לבין הפתוח
5. מתן הוראות בנושא הריסת מבנים קיימים, אגפים לא מקוריים וחלקי פיתוח.
6. הגדרת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	16.77
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,440	+3,360	9,800		שטח המבנים במצב המאושר (לאחר הריסות חלקים לא מקוריים), השטח הקיים, לשימור הינו שטח ברוטו ומחושב כעיקרי השטח העיקרי כולל 9,800 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	57
שטח ציבורי פתוח	54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	57
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	54
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	57
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	57
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	57
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	54
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	57
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	57

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	16,242	96.85
שטח ציבורי פתוח	528	3.15
סה"כ	16,770	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	16,200.69	96.61

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	568.99	3.39
סה"כ	16,769.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	340,088.48
הנחיות מיוחדות	2,481.69
זיקת הנאה	1,273.17
מבנה להריסה	195.47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

- א. מבנים לשימושים הבאים: צרכי חינוך, תרבות, מנהלה, בריאות, ספורט וכן שטחים ומתקנים לפנאי ולספורט.
- ב. שימושים נלווים לנייל כגון משרדים, אדמיניסטרציה, אקדמיה, חדרי שרתים ותקשורת, מעבדות, מטבח, קפיטריה, חדר אוכל, חנות למתן לסטודנט, חדרי צוות, אחסון וכל מטרה נלווית אחרת הנדרשת לצורך מתן שירות מקיף לסטודנטים ולסגל האקדמי והמינהלי.
- ג. מועדון ושימושים למטרות פנאי וחברה.
- ד. דרכי גישה, שירות וחירום, שבילים, שטחי חניה וכל שימוש או מתקן שיכול לסייע לניידות ולנגישות לקהל הרחב. שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים וקלנועית ולרכב חירום, רכב סגל ורכב שירות וטיפול.
- ה. גנים, שטחים פתוחים בטבע, גינות ומתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה, פינות לפעילות בחיק הטבע וכן שטחים המאפשרים התקהלות ואירועים מיוחדים, לרבות אירועים הפתוחים לתושבי העיר ולקהל הרחב.
- ו. מקלטים, מרחבים מוגנים, שיפורי מיגון למבנים לשימור, מתקני תשתית לרבות מבני טרנספורמציה ומבנים לגנרטור חירום, כריזה, מצלמות במעגל סגור וכל תשתית הנדסית אחרת הנדרשת להפעלת המתחם ולשמירה על בטיחותם ובטחונם של המשתמשים השונים.
- ז. מתקנים הנדסיים לסוגיהם, לרבות תשתיות למים, לביוב, לחשמל, לתקשורת, לניקוז או לכל דרישת תשתית שעשויה להיווצר, ולרבות גדרות, מעקות בטיחות וכו'.
- ח. מבני ביטחון, אבטחה ושמירה. מבנה שומר שער.
- ט. לא יותרו שימושי מגורים למיניהם.

4.1.2 הוראות

א. בנין לשימור

- תיקי התיעוד של המבנים אושרו, יאושרו או יעודכנו בסמכות הועדה המקומית - ויהיו רקע להוראות השימור.
- פירוט הנחיות כלליות למבנים לשימור:
- מבנה לשימור מספר #1 - בית החולים:
- א. האגף המערבי שנוסף למבנה המקורי נבנה במספר שלבים, הקומה הראשונה נבנתה כהרחבה של בית החולים והקומות העליונות נבנו במהלך השנים.
 - ב. חלקו המקורי של המבנה ישומר על פי מצבו המקורי.
 - ג. המרפסת הקדמית, הגגון והמעקה ישוחזרו ע"פ מצבם המקורי.
 - ד. עבודות השימור יכללו, בין היתר:
 - (1) שיחזור ושיקום תקרות העץ
 - (2) שיקום מהלכי המדרגות בהתאם לתקנים ולנושאי בטיחות ומילוט.
 - (3) פרטי המעטפת החיצונית של המבנה, חלונות ודלתות ופרטי ריצוף מקורי ייחודיים.
 - ה. האגף המערבי תישמר מעטפת המבנה:
 - (1) אגף זה יותר להרחבה ולחיבור והנגשת מבנה מוצע ע"פ נספח הבינוי.
 - (2) יותרו פתחים במעטפת האגף - אך מומלץ שפתחים אלו יהיו במקום פתחים קיימים אשר יורחבו בהתאם לתקן, לצרכי בטיחות ונגישות.

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

מבנה לשימור מספר #2 - בית הרופא :

- א. למבנה שני אגפים, כאשר האגף המערבי הוא תוספת מאוחרת שנבנתה בכמה שלבים.
- ב. שימור המבנה יהיה על כל חלקיו שנבנו בתקופות שונות.
- ג. שיחזור גג הרעפים יהיה על פי מצבו המקורי, כולל שחזור הגמלון המשולש מעל הכניסה.
- ד. תשחזור מרפסת הכניסה הדרומית.
- ה. עבודות השימור יכללו, בין היתר :
 - (1) פירוק תוספות מאוחרות.
 - (2) שיחזור ושיקום תקרות העץ, מהלך מדרגות העץ, ופרטי החלונות והדלתות.

מבנה לשימור מספר #3 - בית רכטר (בית ההבראה) :

- א. בית ההבראה תוכנן בהתאם לעקרונות תכנון אדריכליים מודרניים, לא ניתן להפריד בין החללים הפנימיים למעטפת. מדובר בפתרון אדריכלי שלם, המשלב חוץ ופנים, צורה ותוכן ולכן יש להתייחס למבנה כאל מכלול שלם. המערך הפונקציונאלי בא לידי ביטוי בחזיתות המבנה
- ב. ישומרו חזיתות המבנה והחצר הפנימית הדרומית הנוצרת בינו לבין בית הרופא, כולל שימור פרטי גמר
- ייחודיים. ניתן לתכנן תוספות בנייה למבנה, כאגף נוסף או כקומה נוספת/ הגבהת הקומה העליונה, באופן שלא יפגע
- בערכים האדריכליים שלו ותוך הבחנה בין המבנה המקורי לתוספות החדשות
- ג. עבודות השימור יכללו, בין היתר :
 - (1) פירוק תוספות מאוחרות.
 - (2) שיחזור ושיקום פרטי נגרות של חלונות ודלתות, פרטי המדרגות, שימור הריצוף הקיים ככל הניתן.

מבנה לשימור מספר #4 - בית המרפאות

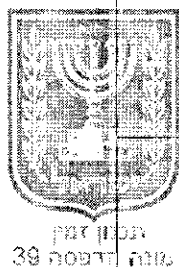
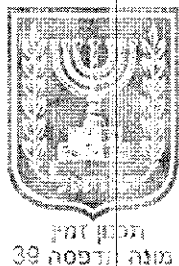
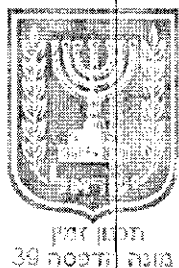
- א. ממבנה מרפאות החוץ שרד רק האגף הדרומי לחזיתו הדרומית ששרדה חשיבות בהיבט העירוני מהיותו חלק מחומת המתחם המגדירה את הדופן הצפונית של רחוב ירושלים
- ב. הבינוי המוצע בצמוד לאגף ששרד - יושלם בשיחזור ניפחי של מבנה המרפאות המקורי.
- ג. יושם דגש להפרדה חומרית בין השריד לשימור והמבנה המשוחזר נפחית.

מבנה לשימור מספר #5 - מבנה השער :

- א. למבנה לא נוספו תוספות בנייה במהלך השנים ולא נעשו בו שינויים משמעותיים.
- ב. שימור המבנה יהיה על פי מצבו המקורי, תוך פירוק קירות הפנים המאוחרים.
- ג. למבנה יבוצעו עבודות חיזוק וייצוב בהתאם להמלצות הסקר הפיזי / הנדסי.
- ד. עבודות השימור יכללו, בין היתר :
 - (1) שיחזור חלקי מעקה האבן במרפסת הקדמית שנהרס בחלקו, תוך שימוש ככל הניתן באבנים המקוריות הנמצאות באתר והשלמת אבנים חסרות.
 - (2) שיחזור גגון העץ של המרפסת. החלפה ושיחזור של חלונות ותריסי עץ.
 - (3) שיקום ושיחזור דלתות עץ.
 - (4) שיקום שער הכניסה למתחם. ייצוב וחיזוק מהלך המדרגות החיצוני. שיקום והשלמת מעקה הברזל.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנה לשימור מספר 6 - האודיטוריום בשנות התשעים הוסב הבניין לאולם ארועים ושונה לבלי הכר. חלקו הדרומי נהרס בחלקו ובמקומו נבנה מבנה מסיבי עם כיפת זכוכית גדולה, חזיתות הבטון הגלוי חופו באבן, מרפסת חדר האוכל והפתחים הגדולים הוקטנו. האמפיתיאטרון נהרס והפך לכניסת שירות למטבח האולם. כשריד אחרון למבנה המקורי נותרה תקרת צלעות הבטון של התיאטרון מתחת לאולם חדר האוכל (1) תשומר תיקרת צלעות הבטון.
ב	הוראות בינוי תותר הקמת חדרי שנאים עיליים ותת קרקעיים, ומתקני תשתית תת קרקעיים בכל תחום תא שטח 57. יותר להקים מבנים אלו בגבולות המגרש (גם מחוץ לקו בינוי). תנאי לאישור מתקן הנדסי מחוץ לקו בינוי יהיה אישור הועדה המקומית לנספח בינוי מעודכן המציג את המיקום המבוקש בתוספת חתכים רלוונטים. מתקנים חשמל הדורשים גישת רכב, יקבלו תאום חח"י לנושא הגישה והאחזקה. תותר בניית מרתפים תת קרקעיים וקירות דיפון ותמך עד גבול המגרש
ג	גגות יותר שימוש של מרפסות גג בכל שטח התוכנית, גובה מרפסות הגג יוגדר בהיתר הבניה. יציאה לגג או למרפסת הגג תותר בשטח מזערי ובאופן מוצנע בגג. לגגות טכניים יותר ציאות לגג בהתאם לתכנון הסופי שיוצג בהיתר בניה- סך השטחים של חדרי היציאות לגג טכני יבוא במניין השטח הכולל המותר לבניה.
ד	הוראות פיתוח 1. בחזית הקדמית של כל מבנה כלפי הרחבה המרכזית יוצב שילוט היסטורי במקום הפתוח לקהל הרחב 2. הצבת שילוט על המבנים לשימור (לרבות שילוט המציין את התורם לשימור המבנה) תהיה באופן צנוע המותאם לאופי המבנה ותאום עם הועדה הארכיטקטונית. 3. רחבת "גן העדן", אזור הגן התחתון, הטיילת לאורך החומה הצפונית והחומה הצפונית ישומרו או ישוחזרו ע"פ תיק התיעוד והנספחים השונים
ה	שימור א. הערות סעיף זה רלוונטיות למבנים לשימור מספר 5-1 - בהתאם להגדרות תוכנית זו. 1. המבנים המסומנים לשימור ישוחזרו, ישומרו ויתוחזקו בהתאם להנחיות תיק התיעוד, הנחיות נספח השימור ונספח הבינוי ובתאום עם יועץ שימור שיוסמך ע"י הועדה הארכיטקטונית או מה"ע צפת. 2. לא יותר שינוי במעטפת המבנה בכל הנוגע לחומרי גמר חוץ, חלונות, פתחים ופרטי עיצוב מיוחדים כמפורט בתיק התיעוד למעט אגפים המסומנים להריסה, או לפירוק ושיחזור. יחד עם זאת יותר שינויים לא מהותיים באישור הועדה הארכיטקטונית בעת מתן היתרי בניה. 3. יותר שינויי פנים הנדרשים כתוצאה מהתאמת המבנה למערכות לתקני בטיחות, נגישות לרבות

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
פתיחת מעברים, פירי תשתיות שונים, הנגשת אגפים, התקנת מעליות ו/או מעלונים, הוספת מרחבים מוגנים כנדרש בתקנות. אולם לא תורשה הריסה של אלמנטי פנים מרכזיים (כגון לובי, חדר מדרגות ראשי...) 4. הסבת המבנה לשימוש המיועד ע"פ הפרוגרמה תעשה באופן שאינו פוגע במטרות השימור וערכיו. 5 מתחת למבנה לשימור ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, יותרו הקמת מרתפים תוך הבטחת שלמות המבנה לשימור ובתנאי כי בעת מתן היתר הבניה ינתן מענה קונסטרוקטיבי לחיזוק המבנה ולהבטחת שלמותו ע"י מהנדס המתמחה בתחום השימור. ב. חומה דרומית: החלקים האוטנטיים בחומה הדרומית ישומרו. בניה בקו אפס לחומה הדרומית תכלול את חלקי החומה כך שיובחנו ויובדלו מהמבנה.	
תשתיות א. מערכות מיזוג לא תותר התקנת מזגנים או ציוד טכני אחר מעל פני הקרקע או על מישור קירות חיצוניים שמעל פני הקרקע, מגבלות למיקום מתקנים ומערכות טכניות בבניין יהיו על-פי התקנות ודרישות מהנדס הועדה המקומית, המערכות הטכניות ואלמנטי הסתרתם יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ב. אנטנות לא יותקנו אנטנות ג. תת"צים יותקנו תת"צים באישור מהנדס הועדה המקומית, בחללי תת קרקע בלבד. ד. לוחות מונים לוחות המונים ולוחות אחרים יותקנו בסמוך לחומות הצדדית בעדיפות על חומות החזית לרחוב ירושלים באופן סמוי לחזית הרחוב. ה. מכלי מים מכלי מים יותקנו מתחת למפלס הקרקע או על בתוך המבנים החדשים ובתנאי שיוסרתו כך שלא יראו ממבנים צופים בסביבה. ו. מתקנים טכניים - יותקנו בתת הקרקע בלבד, להוציא מתקנים זעירים שניתן יהיה להתקנם על גגות המבנים המוצעים בצורה מוסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	ו
זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט זיקת הנאה, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר הקמת מבנים ו/או גדרות חוצות בשטח זה, להוציא שערים.	ז
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות באזור הרחבה הפנימית המסומנת בפוליון הנחיות מיוחדות, לא יותר להקים מבנים מעל מפלס הפיתוח הסופי. כך שהמבט ממבנה השער צפונה ייותר פנוי ופתוח ללא הסתרות של בניה חדשה. באזור זה יתותר בניה תת קרקעית ובניה של חצרות אנגליות לאיורור, פתחי תאורה וכו'. וכן	ח



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	מתקנים טכניים והנדסיים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

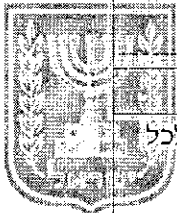
4.2.1	שימושים
--------------	----------------

	א. מתקנים הנדסיים לסוגיהם, לרבות תשתיות למים, לביוב, לחשמל, לתקשורת, לניקוז או לכל דרישת תשתית שעשויה להיווצר, ולרבות גדרות, מעקות בטיחות וכו'. ב. דרכי גישה, שירות וחירוס, שבילים, שטחי חניה וכל שימוש או מתקן שיכול לסייע לניידות ולנגישות. שבילים להולכי רגל ולרכב. ג. שטחים פתוחים בטבע. ד. מבני ביטחון, אבטחה ושמירה ושער.
--	---

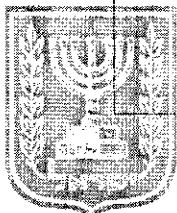
4.2.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות בינוי תותר הקמת חדרי שנאים עיליים ותת קרקעיים בתחום תא שטח 54.
----------	--

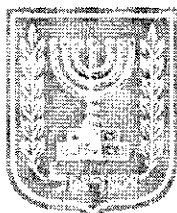
ב	זיקת הנאה בשטח המסומן כזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב של חברת חשמל לצורך טיפול ואחזקה של חדרי השנאים.
----------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	57	16200	9800 (1)	2000 (2)	60	16 (4)	4 (5)	4			0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	54	569	150 (10)	150 (10)		8	2				0	0	0	0

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

הערה ברמת הטבלה:

מפלס כניסה קובעת של כל חלק וחלק במבנים יוגדר בחיתר הבניה ויתחשב בגובה הקרקע הטבעית ובניספח הפיתוח של המגרש ובהתאם לעקרונות מנחים שמפורטים בנספח הבינוי ובנספח הנופי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. שטח חנות לשימוש המכללה יוגבל עד 300 מ"ר עיקרי.

ב. ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת

(2) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) שטחים מתחת לכניסה קובעת יחושבו במניין השטחים הכולל.

(4) הגובה ימדד ממפלס הקרקע (הכניסה) הנמוך.

נספח הבינוי מחייב לעניין גובהו המירבי של כל מבן

גובה זה לא כולל גגות רעפים ואלמנטים אדריכליים קיימים או משוחזרים.

(5) הערך מתייחס למקסימום, הערה: נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות המירבי של כל מבן.

(6) גבול מזרחי בהתאם למסומן בתשריט.

(7) גבול מערבי - בהתאם למסומן בתשריט.

(8) קו ביניים צפוני במורדות המתחם - בהתאם למסומן בתשריט.

(9) בהתאם למסומן בתשריט - יותרו פתחים וכניסות בקו אפס לרחוב ירושלים והאר"י.

(10) למתקנים הנדסיים בלבד.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 39



תכנון זמין
מונה תדפסה 39

6.1 עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות העתיקות

ו. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן: 3520/0 "צפת" י"פ: 1327 עמ' 630 מיום 01/01/196, 27940/0 "צפת (צפון)" י"פ 4918 עמ' 4710 מיום: 11/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו ההוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ז. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות העתיקות

6.2 חניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ככל שמימוש התכנית יבוצע בשני שלבים, מספר מקומות החניה בשלב הראשון יהיה בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 לתוכנית זו.

6.3 הפקעות ו/או רישום

מגרש ביעוד ציבורי על פי תוכנית זו אינו מיועד להפקעה.

6.4 חשמל

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

2. תחנות השנאה:

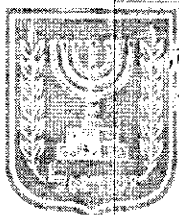
א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל, ויתאפשר גם בתת-הקרקע.

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

ג. על אף האמור בסעי' ב' לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור,

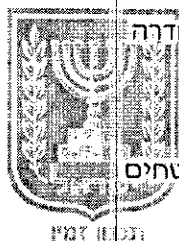


תכנון זמין
מונה תדפסה 39

חשמל	6.4
בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה 2.0 מ' 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1.0 מ' יא. שנאי על עמוד 3.0 מ' 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקנים במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. 6. 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. 7. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. 8. קווי חשמל תת קרקעיים: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.	

ביוב וניקוז	6.5
היתר בניה יאושר לנושא פיתרון הביוב ויצגי פתרון מפורט לנושא, לרבות שלבים. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות בדבר פירוט פיתרון למערכת הביוב.	
ניהול מי נגר	6.6
השטחים המיועדים לבינוי יפותחו באופן שיבטיח את שימור מי הנגר כדלקמן:	

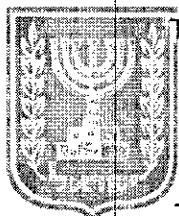
6.6	ניהול מי נגר
	1. באזורי בינוי יינקטו האמצעים להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול או מתקני החדרה. 3. לאורך דרך ראשית בישוב תותקן, ככל הנדרש ולפי הצורך, מערכת ניקוז תת-קרקעית שתקלוט את מי הנגר העיליים ותאסוף אותם לנקודת מוצא מחוץ לאזור הבינוי, לכיוון השטחים הפתוחים. 4. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה ונהגה לדפסה 39



תכנון זמין
מונה לדפסה 39

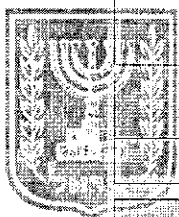
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	1. באזור בניו: בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר בניה יסומנו העצים הבוגרים לכריתה או להעתקה, ותוגש בקשה לחוות דעת פקיד היערות או לאישור כריתה/העתקה, ולא יהיה צורך בהכנת נספח עצים בוגרים. 2. במגרש מעורב שבו חלק מהשטח מיועד לבינוי וחלקו האחר כשטח פתוח, יסומן השטח המבוקש לבינוי ובו יבוצע סקר עצים. 3. בשטח שטרם פותח או נבנה: יוכן סקר עצים לפי הקבוע בסעיף 83 לחוק התנוה"ב. הסקר יועבר לאישורו של פקיד היערות. 4. עצים המסומנים לכריתה או העתקה בנספח העצים לתב"ע לא יכרתו אלא היתר כריתה אחרי אישור סקר עצים לתיכנון מפורט/היתר על ידי פקיד היערות. 5. במהלך התיכנון המפורט יעשה מאמץ לשמר עצים המיועדים לכריתה או העתקה בנספח העצים לתב"ע. 6. במהלך התיכנון המפורט יתוכנן מפרט שימור מיוחד לעצים הנותרים בתחום המגרש. 7. במסגרת התיכנון המפורט ובמהלך הביצוע יהיה ליווי אגרונומי לעצים בוגרים



תכנון זמין
מונה לדפסה 39

6.9	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחיבות היום לפינוי ספולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.



תכנון זמין
מונה לדפסה 39

6.10	פיקוד העורף
	תנאי להיתר בניה יהיה - אישור פקע"ר לפתרונות מיגון בתחום המגרש

6.11	פיתוח סביבתי
	תוכנית פיתוח - כללי פיתוח המתחם יהיה בהתאם לנספח הנופי המנחה. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח יהיו בהשתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הבינוי ההיסטורי, המרחב הפתוח ההיסטורי, הטבע והנוף. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח ותוכני המתחם כתנאי למתן היתר בניה. תוכניות פיתוח מפורטות יכללו: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסות (שערים), כניסות לרכב

6.11

פיתוח סביבתי

ולחולכי רגל), תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בוק וכבלים, שעוני מים. ופרטים נוספים לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית כגון: קירות, מעקות, מבט על חזיתות, ריצופים, ריהוט חוץ, תאורה.

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל המתחם עם המגרשים השכנים והרחובות הגובלים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".

הוראות לעבודות פיתוח:

1. עבודות עפר

כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. מדובר במתחם היסטורי בו עבודות העפר הנדרשות מבוצעות בין מבנים לשימור. עבודות העפר יעשו בזהירות מירבית ללא התפשטות מעבר למקום בו יבוצעו, בכלי העבודה המתאימים לכך.

2. ייצוב מדרונות

ייצוב מדרונות יעשה עפ"י הנחיות יועץ קרקע.

3. שפך בניה

לא יותר לשפך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר. לא יותר לשפך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או בתחום המתחם עצמו ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה. החומר המיועד למילוי חוזר באתר ירוכז באזור המיועד לבינוי חדש על פי הוראות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4. גבהי קרקע וניקוז

מי הנגר העילי ינוקזו לשטחי גינון, לשטחים פתוחים במתחם ו/או לשטחים פתוחים הגובלים המתחם.

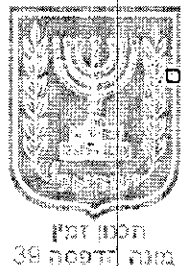
5. קירות תומכים, מסלעות וגדרות

- בביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע תתאפשר הקמה של מדרגות ישיבה, טריבונוט, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים מאבן, כדוגמת הקירות הקיימים במתחם.
- גובה קירות תומכים - פיתוח קירות תומכים יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. באישור הועדה, קירות תומכים, קירות גדר וגדרות התומכים ו/או תוחמים את המתחם יותרו עד גבול המגרש וייבנו על פי תוכנית פיתוח מאושרת. גובה הקירות התומכים במתחם לא יעלה על גובה קומה (3.0-4.0 מ').
- מעל גובה זה יפוצל הקיר התומך בנסיגה של מינימום 1.5 מ'. בין הקירות יבוצע גינון לטיפול חזית הקירות. תותר הקלה בסמכות ועדה מקומית עבור שמירת עצים ואו במקרים אשר יקבלו את אישור הועדה.
- חצרות אנגליות למערכות מוסתרות ישולבו בתוכניות הפיתוח, יותר לפתוח חזית חצר

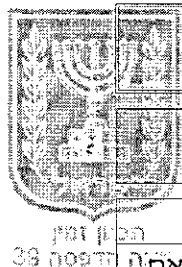
פיתוח סביבתי	6.11
מערכות לכיוון המדרון, ולתת פיתרון של הסתרה/סבכה ובאישור הועדה המקומית. 6. קירות ניקיון / קירות גדר א. גובה קירות ניקיון / קירות גדר לא יעלה על גובה קומה (4.0-3.0 מ'). ב. הקירות יהיו בנויים אבן כדוגמת הקירות הקיימים במתחם. 7. מעקות בטיחות וגדרות א. במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה, החומרים יהיו אבן, ברזל, או עץ. ב. כל המעקות, גדרות ומאחזי יד במתחם יהיו בעלי קווי דמיון ו"שפה" אחידה. 8. גינות ונטיעות א. תוכנית צמחייה נטיעות ושתילה בשטח המתחם באזורים המיועדים לגינון, בוסתן, שדרות ועצי צל תבוצענה עפ"י תוכנית צמחייה אשר תתבסס על סקר הצמחייה ההיסטורי שהוכן ובהתאמה לצמחייה המקומית הטבעית בצפת. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים מקומיים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי. ב. שיקום סביבתי שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר יפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. 9. הוראות נוספות א. באזורים המסומנים כבוסתנים (סכמה מס' 2 - מוקדי שהיה) יש לטעת עצי פרי, בין העצים ניתן לתכנן תעלות לניקוז מי גר והכוונתם אל העצים. בין העצים יותר פיתוח משטח מרוצף, חומה, תכנון זמין מונה תדפסה 39 פינות ישיבה ולימוד, תעלות להובלת מים ושבילים. ב. האזורים המסומנים כמדרגות ישיבה (סכמה מס' 2 - מוקדי שהיה) יבנו מעץ, אבן, בטון או שילוב חומרים, פרטים יעודיים של "כסאות נוח", מדרגות, פתחי שתילה וגינון ישולבו באזורי מדרגות הישיבה. ג. רחבות שהייה וכניסה לבניינים ירוצפו וישולבו בהן עיטורים ד. המבטים מהמתחם לכיוון צפון ישמרו ככל הניתן. צירי ההליכה ומוקדי השהיה ידגישו את המבט צפונה.	

רישום זיקת הנאה	6.12
רישום זכות מעבר לציבור, שירשם בדרך של זיקת הנאה - עבור גישה ל: מתקני תשתית, גישה למתקני חח"י וגישה למגרשים גובלים. הרישום יותר במסגרת תוכנית בינוי ובאישור ועדה מקומית	

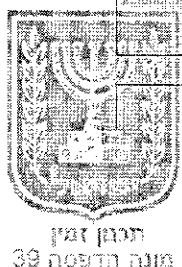
תשתיות	6.13
1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב:	



6.13	תשתיות
	תנאי להיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. מתקני איסוף אשפה יקבעו בהתאם לדרישות העירייה והמכללה, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל המתחם מומלץ לבצע נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה. 5. גומחות לתשתיות - ארונות חשמל, תקשורת ושעוני מים ימוקמו במבנים ו/או בנקודות נבחרות בגבול המתחם, וישולבו כחלק מהקיר התוחם. הגומחות לארונות ימוקמו באופן המאפשר גישה תפעולית נוחה, ובגובה המתאים להסתרת ארונות התשתית, ברצף לקיר המתחם. הארונות ימוקמו בתוך גומחות התשתית ולא יראו מכיוון הרחוב וחזית המגרש, או מתוך המתחם.
6.14	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ הקבוע בחוק על תקנותיו.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	ע"פ הקבוע בחוק על תקנותיו.



ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - בניה בהתאם למספר מקומות המוצעים בנספח התנועה	בשלב א' - יקבעו מספר חניות במגרש בהתאם לשטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה.
2	שלב ב' - מתן פיתרון חנייה בהתאם לכל השטח העיקרי המוגדר בתוכנית	בשלב ב' - מימוש ייתרת זכויות הבניה בשלב זה יותנה באישור פיתרון חניה ע"פ תקן חניה ע"י הגשת תוכנית או נספח תנועה מעודכן הכולל את סך כל מקומות החניה הדרוש במסגרת סך השטח העיקרי הכולל (הן לתוספת בניה והן למבנים קיימים)



7.2	מימוש התכנית
	תוך 20 שנה מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) שם ומספר תאגיד: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) 580362937	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
-------------	--	----------	---------------

מגיש התכנית	שם: עיריית צפת 500280003 שם ומספר תאגיד:	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
-------------	---	------------------	---------------

זם	שם: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) שם ומספר תאגיד: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) 58032937	סוג:	תאריך: חתימה:
----	---	------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: קק"ל שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 560000176	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	-------------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: רשות פיתוח שם ומספר תאגיד: רשות פיתוח 500101803	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	-------------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) שם ומספר תאגיד: המכללה האקדמית צפת (ע.ר.) 580362937	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
-----------------	--	-----------	---------------

עורך התכנית	שם: ליאור ויתקון שם ומספר תאגיד: ציונוב ויתקון - אדריכלים 558047148	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
-------------	--	----------------	---------------

עיריית צפת

