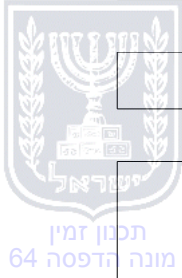


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0627265

צפת - מתחם שטראוס - ג/24583



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2021

לאשר את התוכנית

07/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



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 משלב 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. הכיכר העירונית המוצעת תחומה בין הרחובות לבין מבנה מגורים בן 14 קומות משולב חזית מסחרית במפלס הכיכר.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע משטח לתעשייה, לשטח בייעודים מגורים הכולל שימוש של מסחר, דיור מיוחד ותיירות (מעונות סטודנטים או חדרי מלון), שצ"פ, כיכר עירונית ומבני ציבור נדרשים. התכנית מציעה 164 יח"ד ומגדירה תא שטח אחד עם גמישות תכנונית המאפשרת שימוש של מלונאות או לחלופין - מעונות סטודנטים בקרבה לפקולטה לרפואה.



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

1.1

ומספר התכנית

216-0627265

מספר התכנית

10.987 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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 במרכז העיר צפת, בין הרחובות פרומצ'נקו 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 שיכוני הדרום

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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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/ 12 / 1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	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	19: 58 15/06/2022		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	19: 57 15/06/2022	נספח בינוי	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 500	1	14/12/2020	יונתן מאור	19: 58 15/06/2022	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	20: 57 07/06/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		15/12/2020	מאיר צור	16: 04 26/06/2022	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 750	1	23/12/2018	ריאן עבדאללה	20: 03 15/06/2022	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	20/02/2019	דוד אלחנתי	19: 45 19/06/2022		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	20: 06 15/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/03/2020	יואב קיסוס	16: 34 23/06/2022		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	כצלסון	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.נ. הרי יהודה.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.

(4) כתובת: אי"ת ספיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בנושא טיפול בזיהום הקרקע ושיקום הקרקע.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי.
8. הרחבת הדרך בגבולה המזרחי של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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	953 ,951
מגורים ותיירות	200

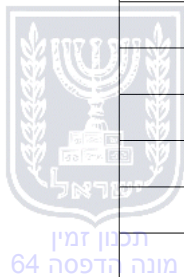
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	953 ,951
גבול מגבלות בניה	מגורים	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ותיירות	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101 ,100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	700
חזית מסחרית	ככר עירונית	500
חזית מסחרית	מגורים	101 ,100
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	701 ,700
להריסה	דרך מוצעת	951
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	953 ,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

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.62	175.7	דרך מאושרת
2.87	311.78	דרך מוצעת
15.44	1,676.75	ככר עירונית
9.16	995.07	מבנים ומוסדות ציבור
52.35	5,686.47	מגורים
6.75	732.65	מגורים ותיירות
11.82	1,283.51	שטח ציבורי פתוח
100	10,861.93	סה"כ

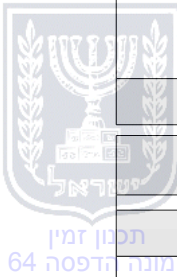


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מבני מגורים, חניות, אחסנה, דרכי גישה והעברת תשתיות. חזית מסחרית - יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד, בהתאמה למסומן בתשריט מצב מוצע, כל עוד אינם מהווים מטרד 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, למבני"צ, ולשורת המבנים האחורית, הזכויות יהיו בהתאם להקצאה בטבלה 5. בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה יתאפשר מעבר ציבורי להולכי.</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 הישראלים המתאימים. פירוט חומרי הגמר וגווי 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
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות</p>	א
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
<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב ותכנון הכיכר יהיה לאישור מהנדס העיר.</p>	א
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 גינות / פיתוח נופי ובהתאם להנחיות מרחביות ולאישור מחלקת גינות, 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 וגינות.</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 וגינות.</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. תותר הקמת קומות תת-קרקעיות, לשימוש המגורים התיירות והמסחר ולחיבור המפלסים, עד גבולות מגרש. 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 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>



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							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	2		100	200	3402	3402				1650		500	חניון	ככר עירונית
0	0	0	2		100	200	300	300				140		700	חניון	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	2		100	200	754	754				350		701	חניון	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	2		100	212	276	276				120		703	חניון	שטח ציבורי פתוח
						59	(13) 410				(13) 410	600		704		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	2		100	214	1498	1498				600		704	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מ"ר (מ"ר)
						קדמי
294	(2)	C	100	מגורים	מגורים	
196	(2)	D	100	מגורים	מגורים	
	(2)		100	מסחר	מגורים	
	0		100	חניון	מגורים	
490	(2)		100	<סך הכל>	מגורים	
392	(2)	B	101	מגורים	מגורים	
294	(2)	C	101	מגורים	מגורים	
	(2)		101	מסחר	מגורים	
	0		101	חניון	מגורים	
686			101	<סך הכל>	מגורים	
728	(2)	A	102	מגורים	מגורים	
392	(2)	B	102	מגורים	מגורים	
	(2)		102	מסחר	מגורים	
	0		102	חניון	מגורים	
1120			102	<סך הכל>	מגורים	
	(2)		200	תיירות	מגורים ותיירות	
	0		200	חניון	מגורים ותיירות	
	(2)		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	
			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:

- חניה תת קרקעית, מחסנים תת קרקעיים, חדרי טכניים וחדרי מדרגות יותרו עד גבולות המגרש
- 20% מיחיד יהיו יחיד קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו)
- ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי ניתן להמיר 15% מהשטח העיקרי לצרכי ציבור בתכנית, לטובת מסחר.

ד. במגרשים 100-102 תתאפשר המרת זכויות ממגורים למשרדים בקומה הראשונה עד 15% מסך הזכויות למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 7 קומות מעל קומת מסחר..
- (2) לפי תשריט.
- (3) 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.
- (4) סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון. תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'..
- (5) קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 2.5 מטר לפחות.
- (6) 13 קומות מעל קומת מסחר..
- (7) לבניין B - סך הכל 8 קומות.
- (8) יותרו שימושי מסחר בהקף של עד 15% מסך שטחי הבניה, בקומת הכניסה.
- (9) עבור יחידות אירוח. ניתן להמיר את זכויות הבניה לשימוש של מעונות, במקרה זה יותרו 70 יחידות מעונות. יותר שימוש למסחר בהיקף של עד 15% מסך הזכויות בקומת הכניסה..
- (10) סה"כ גובה מבנה מגובה פני בטון. תותר הסתרת מערכות בגובה נוסף של 2 מ'..
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) 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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות לתכניות ארציות
סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

תחום מרחק בטיחות מתחנת דלק - לא יאושרו שימושים רגישים בתחום זה, בהתאם לאמור בסעיף 15.1 בהוראות תמ"א 18 / 4.

6.2**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'.

6.3**סביבה ונוף**

הכנת תכנית פיתוח : לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 אשר תכלול את הנושאים הבאים

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.

6.4**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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.

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.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5**חניה**

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.

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.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מציר הקו

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ'

תיל חשוף

ב. קו חשמל מתח נמוך - 2 מ'

תיל מבודד

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ'

תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2 מ'

כבל אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד מים וביוב "פלג הגליל".
 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית-רשות 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.

6.8

איחוד וחלוקה

- רישום החלוקה מחדש תערך לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-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.

6.9

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר בתחום המגרשים ולא להזרים 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.

6.10

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.

שמירה על עצים בוגרים	6.10
ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
פסולת בניין	6.12
<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 ביניים 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>	
פיקוד העורף	6.13
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	
פיתוח תשתית	6.14
<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>	
קולטי שמש על הגג	6.15
<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>	
שרותי כבאות	6.16
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.17
<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>	

6.18

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 ו-101 יהיה ביצוע השינויים התנועתיים ברחוב פרומצ'ניקו 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.
4. תנאי להיתר בניה וחפירה במגרש הוא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין צורך בפעולות נוספות, לאחר שהועברו אליו המסמכים והושלמו הפעולות הבאות:
 - א. חקירת הקרקע לתיחום מלא של מוקדי זיהום הקרקע וגו הקרקע.
 - ב. הגשת דו"ח ממצאי תיחום הזיהום ותכנית שיקום מלאה לזיהום הקרקע וגו הקרקע בהתאם לממצאים.
 - ג. כל חומרי החפירה החשודים בזיהום יפוננו מהאתר.
 - ד. השלמת דיגום ושיקום הקרקע וכל הדרישות הקשורות לכך באופן מלא. שיקום הקרקע יבוצע לפי ערכי סף למגורים ובכפוף לאישור המשרד להגנה"ס. קידום פיתוח האתר מותנה בשיקום מלא של הזיהום בשטח ובקבלת אישור המשרד להגנה"ס כי לא קיימות דרישות נוספות לביצוע בנושא הקרקעות המזוהמות.
 - ה. בחינת ממצאי גזי הקרקע באתר ובחינת הצורך במיגון מבנים.
 - ו. אישור המשרד להגנה"ס כי העבודות בוצעו בהתאם לדרישות המשרד בכל הנוגע לפינוי אסבסט.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מקדים למתחם בית החרושת הקיים, אשר יציג את המבנה ומקומו בהיסטוריה של התפתחות העיר.

6.19

תשתיות

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

6.20

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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64