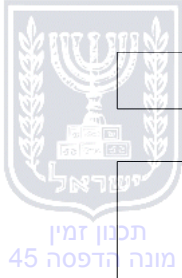


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0831354

ג/25857 - מסחר, אקדמיה ומעונות סטודנטים במכללה האקדמית בצפת



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:

09/02/2023

לאשר את התוכנית

15/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב ירושלים, בשולי העיר העתיקה צפת, בסמוך לקמפוס הקיים, ובקרבה לתחנה המרכזית של צפת.

מטרות התכנית הן:

- הרחבת מכללת צפת ע"י תוספת שטחי אקדמיה ומעונות לסטודנטים.
- בניית שטחי מסחר על רחוב ירושלים והסדרת רצועת הדרך שלפניהם.
- בניית חניון שישרת את המכללה והציבור, והסדרת הכניסות אליו.
- יצירת מבנה משמעותי בכניסה לעיר המחבר את הרחובות הסובבים.

התכניות המאושרות במקום ג/7859 וג/4774 יעדו את השטח למסחר ולנופש.

בתכנית המוצעת שטחי הבניה העיקריים הם 10,000 מ"ר והם כוללים: 2,000 מ"ר למסחר, 3,000 מ"ר לשטחי האקדמיה ו- 5,000 מ"ר למעונות. הבינוי מוצע ב-7 קומות מעל מפלס רחוב ירושלים ו-2 קומות תת קרקעיות לחניה.

בשטח התכנית עמד מבנה ההיסטורי "בית שלוה" שנהרס. התכנית מציעה התייחסות בחזיתות המבנה החדש לערכי המבנה ההיסטורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25857-מסחר, אקדמיה ומעונות סטודנטים במכללה  
האקדמית בצפת

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

216-0831354 מספר התכנית

4.365 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	246721
קואורדינאטה Y	763971

### 1.5.2 תיאור מקום

ברחוב ירושלים בצמוד לקמפוס מכללת צפת, בכניסה לעיר העתיקה, סמוך לתחנה המרכזית.

### 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 העיר ההיסטורית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13052	מוסדר	חלק	29-32	68

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 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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	עפ"י החלטת מועצה ארצית לפי סעיף 7.2.2.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
08/12/1982			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21. הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 21
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12617
02/07/1995		3815	4316	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 7859 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7859
27/11/1986		266	3403	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 4774 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4774
13/05/1982		1709	2812	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 552
22/07/1954		1435	361	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 139 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 139

**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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	2	10/09/2023	גבי שוורץ	21: 39 10/09/2023	גליון 1/3	לא
בינוי	רקע	1: 250	2	04/09/2023	גבי שוורץ	16: 18 04/09/2023	גליון 2/3	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 250	1	10/09/2023	גבי שוורץ	21: 40 10/09/2023	נספח זיכרון (שימור) גליון 3/3	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	30/08/2023	יעל רוזנפלד	12: 15 12/09/2023	נספח חניה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/08/2020	רות בלום	08: 57 09/12/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	09/12/2021	רות בלום	10: 12 09/12/2021		לא
תשתיות	מנחה		6	31/03/2020	אמיר ויסמן	20: 52 31/03/2020	מלל	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	03/08/2020	אמיר ויסמן	20: 19 03/08/2020	נספח מנחה מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/02/2022	פנינה רוזנברג	17: 50 02/02/2022	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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			המכללה האקדמית צפת	צפת	ירושלים	11	04-6927786		haimd@zef at.ac.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	גבי שוורץ	37259	שוורץ בסנוסף אריכלים	חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office.111@0 13net.net
	יועץ נופי	רות בלום	2455593	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		Snait@miller- blum.co.il
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר.יעל הנדסה בע"מ	תמרת	מורן (1)	14	04-6041720	04-6041721	yael@yael- eng.co.il
	יועץ תשתיות	אמיר ויסמן	99999	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-6678400	04-6678502	amirw@palg- ey-maim.co.il
מודד	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(3)		04-6987296		hdd.char@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 73 מגדל העמק 231000.

(2) כתובת: יקנעם ( מושבה ).

(3) כתובת: ת.ד 55.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 מבנה של מסחר, מעונות סטודנטים, חדרי אירוח ושטחי אקדמיה של המכללה האקדמית של צפת, ברחוב ירושלים בעיר העתיקה, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מסחרי, נופש ומסחר, דרך להולכי רגל ודרך ליעוד של מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תוך קביעת השימושים של מסחר, אקדמיה, מעונות וקביעת זכויות והוראות בניה.
- ב. הסדרת רוחב דרך רח' ירושלים תוך צמצום רוחב הדרך ושינוי יעוד שטחי הדרך המבוטלת ליעוד של מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתחום החלקות שבבעלות ממכללת צפת.
- ג. קביעת חזית מסחרית תוך קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור בחזית המסחרית.
- ד. קביעת הוראות לתכנון המבנה תוך שמירת מאפיינים אדריכליים של העיר העתיקה ושל מבנה היסטורי - בית שלווה שהיה קיים במקום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	49	1.12
דרך מאושרת	1,378	31.57
זכות מעבר להולכי רגל	123	2.82
שטח לנופש ומסחר	544	12.46
שטח מסחרי	2,271	52.03
<b>סה"כ</b>	<b>4,365</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.41	1.73
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4,289.43	98.27
<b>סה"כ</b>	<b>4,364.84</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים הם: מסחר, שטחי אקדמיה של מכללת צפת ומעונות סטודנטים. בשטחי המסחר יותרו: חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים, גלריות וכד'. בשטחי האקדמיה של מכללת צפת יותרו: כיתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום וכו' במעונות סטודנטים יותרו: מגורי סטודנטים, סגל והארח. יותר שימוש לשירותים נלווים כמו תכנון זמין מונה הדפסה 45 מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות, מזנונים וכד'. יותר שימוש מלונאי. יותר שימוש בחדרי המעונות לאכסון מלונאי בתקופת הקיץ וחופשות הסטודנטים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. הבינוי ימשיך וישקף את אופי הרחוב הקיים מבחינת פירוק ופיצול המסות והפתחים (כולל של החזית המסחרית) כלפי חזית הרחוב, באופן המישתלב באופי הבינוי והקצב המאפיין את המשך הרחוב</p> <p>ב. קומת המסחר ושתי הקומות מעליה, המהוות את החזית הבנויה כלפי רח' ירושלים, יתוכננו כמספר נפחים נפרדים, בגובה עד 14 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>ג. הקומות שמעל למפלס 14 מ יהיו בנסיגה של 3 מטר יחסית לדופן הבניין שמתחת, על מנת לשמור על הממדים האופייניים של חתך רחוב.</p> <p>ד. מסחר ימוקם בקומת הקרקע במפלס רחוב ירושלים בלבד. מעל קומת המסחר, קומות אקדמיה ומעונות. בדופן לרחוב חטיבת יפתח ימוקמו שימושי אקדמיה ומעונות. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים.</p> <p>ה. חומרי גמר:</p> <p>גימור החוץ של המבנה יהיה לשביעות רצון מה"ע.</p> <p>חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</p> <p>בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון התקנים, חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות יתאימו לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.</p> <p>ו. גגות</p> <p>גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>יותר על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>ז. שמירת ערכי מבנה מבנה שח"ל (בית שלווה) שנהרס:</p> <p>שמירת ערכי מבנה "בית שלווה" תעשה באמצעות תכנון החלק הדרומי של חזית הבנין, במקום בו עמד הבניין ההיסטורי, תוך התאמה לפרופורציות המבנה שנהרס, והתייחסות לאלמנטים, מרקם ומקצב פתחים שאפיין את המבנה ההיסטורי.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>הפתרון האדריכלי שיגובש בעת התכנון המפורט יהיה פרשנות עדכנית לבניין ההיסטורי. הפתרון יציג מחווה תכנונית שתקבל ביטוי במיקומו הפיזי של הבניין המקורי וכן בממדי מסת הבניין ההיסטורית - כמו גם ברוח הפתחים והמרפסות בבית שלוה.</p> <p>הכל בהתאם לרוח הדברים כפי שבא לידי ביטוי בנספחי הבינוי. פרשנות אפשרית מוצגת בנספח הבינוי / השימור. ראה גם סעיף 6.11 א'.</p> <p>באתר יותקן שילוט לצורך ציון המקום להנצחה, כקבוע בתמ"א 21 (אתר מס' 45).</p> <p>ח. לא תותר מכירת יחידות שמותר בהן שימוש מלונאי. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. מימוש המסחר והמלונאות יהיה בד בבד עם המעונות.</p> <p>ט. הפרויקט יכול להיבנות בשלביות לפי תכנית בינוי שתוגש בהיתר הבניה הראשון על כל שטח התכנית.</p> <p>י. קומת החניון התחתונה במפלס 2- תשמש גם כמחסה ציבורי לפי חוק "ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951."</p>	



דרך מאושרת		4.2
	שימושים	4.2.1
<p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי גל, רוכבי אופניים, גינון וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>		
	הוראות	4.2.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
					15800	8100	7700		4289	חניון	201		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					2500		500	2000	4289	מסחר	201	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					3800		800	3000	4289	אקדמיה	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					6500		(1) 1500	(1) 5000	4289	מעונות	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(9) 2		(7) 27.5	(5) 75	666	28600	(4) 8100	(3) 10500	(2) 10000	4289			<סך הכל>	מגורים ומבנים 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

### הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערה ב: הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערה ג: יותר ניוד שטחים עיקריים בין השימושים של מעונות ואקדמיה בהיקף שלא יעלה על 15%.

הערה ד: גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) יותר שימוש מלונאי ב - 30 יחידות אירוח.
- (2) 2000 מ"ר מסחר+3000 מ"ר שטחי אקדמיה+5000 מ"ר שטחי מעונות. יותר שימוש מלונאי ב - 30 יחידות אירוח, בזכויות בניה של מקסימום 1000 מ"ר..
- (3) 500 מ"ר למסחר + 800 מ"ר לאקדמיה+1500 מ"ר למעונות מתוכם יוקצו שטחי שירות ל - 30 יחידות אירוח שמותר בהן שימוש מלונאי + 7800 מ"ר חניון עילי..
- (4) לחניון תת קרקעי ולשטחים טכניים כגון מאגרי מים, גנרטור, מחסנים וכד'.
- (5) התכסית התת קרקעית היא כ - 93%.
- (6) מדובר במיטות מעונות, בכ - 150 יח"ד.
- (7) תתאפשר תוספת של עד 1.5 מ' עבור מעקות, מתקנים טכניים, פירי מעלית, חדרי מדרגות וכד'.
- (8) מפלס הכניסה הקובעת - ה +0.00 הוא מפלס רח' ירושלים בחזית המסחרית. המסחר יהיה בקומת הכניסה, 2 קומות אקדמיה מעל המסחר, קומות המעונות יהיו מעל קומות האקדמיה..
- (9) אופציה לקומה תת קרקעית נוספת - סה"כ 3 קומות תת קרקעיות לחניון.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך שימת דגש על שילוב בקיים והתחברות אליו. בצוע עבודות הפיתוח יעשה תוך שימת דגש על שמירת הקיים בקירבת האתר ובתוואי ההגעה והשינוע אליו ופגיעה מינימלית בקיים.</p> <p>קירות תמך:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה מירבי של קירות התמך המתוכננים יהיה 4 מ'. ראש כל הקירות יהיה אופקי. במידה ונדרש דירוג הקיר הוא יהיה במרווחים ברוחב מינימלי של 1.5 מ'.</li> <li>במידה ונדרש דירוג ראש הקיר הוא יהיה דירוג בגובה ובמרווחים אחידים.</li> <li>כל הקירות יבוצעו בהתאם לפרישה ופרטים מאושרים.</li> </ol>
6.3	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח</p>

	<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>שהינו אתר עתיקות מוכרז. ו. במשך כל זמן ביצוע עבודות הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט איחוד ו/או חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965 . ב. על יזם התכנית ו/או מי שיבוא במקומו לרשום את החלוקה עפ"י סעיף 143 לחוק. ג. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לציבור בתחום השטח המגרש בחזית המבנה המסחרי.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. לפחות 25% מהחניות יוקצו כדרך קבע לחניה ציבורית. ג. החניון יכלול חניות עבור מתחם בית בוסל בהתאם להיתר הבניה שהתקבל למתחם.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א. 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' ( מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו .....35 מ' ( מציר הקו) 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' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל 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.</p>	<p><b>6.6</b></p>



חשמל	6.6
<p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תנאי לכל בניה ופיתוח 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 לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח 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>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>כל העצים שמחוץ לתחום התכנית הם עצים לשימור ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>עצים חליפיים חדשים :</p> <p>1. בתכנית הנטיעות שתוגש במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>2. נטיעות עצים חדשים תהיינה של עצים בריאים בגודל 8 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ.</p> <p>4. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים וכו' ) תתבצענה בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לפחות בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>קבלת היתר בניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה .</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. בעת הגשת תכנית הבינוי והפיתוח למגרש, במסגרת הבקשה להיתר בניה, יש לקיים דיון מקדים בפרטי התכנית בוועדה הארכיטקטונית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור הוועדה הארכיטקטונית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו אישור עיריית צפת בנושא חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>א. מים .</p>	

תשתיות	6.12
<p>אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית צפת . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" , משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית צפת באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תחום כנרת, רשות המים , תאגיד מים וביוב "פלג הגליל", משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ד. כיבוי אש</p> <p>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ה. אשפה .</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית צפת . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	
שרותי כבאות	6.13
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר , תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2.הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>3.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה ? היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	

<b>6.14</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p>



<b>6.15</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>קומת החניון התחתונה במפלס 2- תשמש גם כמחסה ציבורי לפי חוק "ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951."</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>

<b>6.16</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בתקיימה), התש"ף-2020, ובכפוף להנחיות הקבועות במדיניות הוועדה המקומית בנושא בנייה ירוקה.</p>

<b>6.17</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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 לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>



<b>6.18</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי לאכלוס של היתר הבניה הראשון יהיה הסדרת דרך הגישה מרחוב יפתח עד הכניסה למבנה באישור מהנדס העיר.</p>

<b>6.19</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</li> <li>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</li> <li>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה.</li> <li>4. כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.</li> </ol>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45