

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0844274

**מבנה הוראה-צפת**

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 216-0844274**

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 09/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר בגוש 14670 חלקה 2 בצומת הרחובות החלוץ והנרייטה סאלד. ומציעה הקמת מבנה הוראה עבור הפקולטה לרפואה שבמורד הרחוב הנרייטה סאלד בשטח התכנית היה קיים מבנה שנהרס ושימש את חברת בזק.

על פי תבע ג/1562 המאושרת שטח התכנית הוא חלק משטח המיועד לבנייני ציבור-מרכז נפתי ממשלתי עם זכויות מאושרות של 4218 מ"ר לכל השטח שעליו קיים בניין נוסף, מחוץ לגבולות התכנית המשמש את הביטוח הלאומי.

ובנוסף הוספו למגרש בהחלטת ועדה המקומית מיום 12/11/2017 זכויות שרות של 500 מ"ר וזכויות שרות מתחת לקרקע של 3076 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה מבוקשות בתכנית זו:

שטח עיקרי

5,600 מ"ר מעל הקרקע

1,400 מ"ר מתחת לקרקע

שרות

1,400 מ"ר מעל הקרקע

6,600 מ"ר מתחת לקרקע עבור חניון וחדרי שרות

המבנה המתוכנן שנמצא בשוליים הדרומיים של "העיר העתיקה" "יחובר" לרחוב החלוץ באופן אורגני ע"י בית קפה ואודיטוריום שיהיו בקומת הקרקע וישמשו את הסטודנטים ואת העוברים והשבים.

הכניסה הממונעת למבנה המתוכנן תהיה בשלב ראשון דרך המגרש. בשלב שני, עם הקמת חניונים ציבוריים בכיכר הסראיה תהיה הכניסה הממונעת דרך השטח הציבורי שממערב למגרש תוך ביטול הכניסה בשלב א, הכניסה למבנה הביטוח הלאומי תישמר במיקומה הקיים - ממזרח למבנה המתוכנן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מבנה הוראה-צפת

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

216-0844274

מספר התכנית

2.051 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	246836
קואורדינאטה Y	763191

**1.5.2 תיאור מקום**

בצומת הרחובות החלוץ והנרייטה סאלד, במרכז העיר צפת.

**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	החלוץ		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14670	מוסדר	חלק		2

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
21/07/1977		1974	2348	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/1562 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 1562



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 09 12/08/2023	לאה לאיתה לוטן	12/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 37 17/04/2023	לאה לאיתה לוטן	17/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 01 27/03/2023	דותן כהן	19/12/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז ומי נגר	15: 39 17/04/2023	ריאן עבדאללה	17/04/2023	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים ביוב	16: 43 02/04/2023	ריאן עבדאללה	16/06/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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	(1)		אוניברסיטת בר אילן	רמת גן			03-5137999	03-7384224	moshe.gottlieb@biu.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אוניברסיטת בר אילן רמת גן.

## 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
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	חיפה	הנביאים	18	04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-6488793	03-6488794	leita@mochly-eldar.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	דותן כהן	12363071	אמי מתום	חיפה	(1)		04-8681114	04-8681115	tanya@amymetom.co.il
מודד	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	ברקת	30	04-6820154	04-6820155	yst.survey@gmail.com
יועץ תשתיות וניקוז	יועץ	ריאן עבדאללה		יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il

(1) כתובת: יבנה 3 חיפה.

(2) כתובת: יעד ד.נ. משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 הוראה עבור הפקולטה לרפואה במקום מבנה בזק שנהרס בצומת הרחובות החלוץ-הנרייטה סאלד-בצפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי משימוש של מרכז נפתי ממשלתי לשימוש של מבנה הוראה.
2. שינוי שטח מיעוד שצ"פ ליעוד מבני ציבור
3. תוספת זכויות בניה
4. מתן הוראות בינוי ופיתוח
5. שינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזורים לבניני ציבור-מרכז נפתי ממשלתי	1,976	96.34
שטח ציבורי פתוח	75	3.66
סה"כ	2,051	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,051.47	100
סה"כ	2,051.47	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה הוראה הכולל אודיטוריום, קפטריה, חדר כושר וכל השימושים הנלווים הדרושים לתפקוד ותפעול של המבנה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	במפלס רחוב החלוץ בחזית הבניין יישמר מרחב הפתוח לציבור ללא גידור בתאום עם הנחיות המשטרה וקצין הבטחון של הפקולטה לרפואה.  יותר להקים במירווח הקדמי עד קו בניין 0 רחבת חוף שהיא חלק בלתי נפרד ממבנה ההוראה כולל חדר מיתוג ומדרגות חיצוניות.
<b>ב</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטח ביעוד ציבורי ובעלות האוניברסיטה בר אילן-אינו מיועד להפקעה.
<b>ג</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בשטח המסומן בזיקת הנאה תותר זכות מעבר להולכי רגל ברצועה שרוחבה 3.5 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	1	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	4 (5)	6	15000	(2) 6600	1400	1400	(1) 5600	2050		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

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

- (1) תתאפשר המרת 180 מ"ר עבור שימוש של קפיטריה.
- (2) 4200 מ"ר עבור 2 קומות חניון.
- (3) 65% מעל הכניסה הקובעת-100% מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) ובנוסף מסתור גג בגובה 3 מ'.
- (5) 2 קומות עבור אודיטוריום ומחסנים מתחת לכניסה הקובעת ו-2 קומות נוספות עבור חניות..
- (6) כמסומן בתשריט-יתאפשר קו בנין 0 לקומות מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>כניסה לחניון:                  בשלב א:                  בעת ביצוע החניון התת קרקעי תישמר אפשרות כניסה לחניון מרמפת הכניסה העתידית המשותפת לחניון הסאראיה כמוצג בנספח התנועה.                  בשלב ב:                  עם הקמת הכניסה לחניון הסאראיה תבוטל רמפת הכניסה למבנה ההוראה מרח' החלוץ והכניסה לחניון מבנה ההוראה תיעשה בשילוב עם הכניסה לחניון הסאראיה                  הכניסה המשותפת תכלול: נתיב כניסה יעודי לחניון מבנה ההוראה, אזור המתנה לפני בידוק ומיקום לפרסה לפני מחסום הבידוק.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>חדרי שנאים:                  1. מיקום תחנת ההשנאה תעשה בתאום עם חברת החשמל.                  2. תחנת ההשנאה תמוקם, ככל הניתן, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים או בתחומי המגרשים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה.                  4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. ניקוז המגרש יעשה ע"י חיבור לקו עירוני קיים.                  2. מי הנגר מהמרזבים יופנו לצירים העירוניים.                  3. הגגות יהיו מסוג גג כחול בעל אחיזת מים להשהיית מי נגר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור הועדה הארכיטקטונית.                  2. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  - היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.                  ב. לא תאושר בניה כל שהיא בשטח התוכנית אלא אם כן יתואמו קודם תשתיות הניקוז, ביוב, ואספקת המים עם מהנדס העירייה.                  ג. התשתית בתחום התוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.6	עתיקות
	<p>1. 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>2. מידה 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>3. 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33