

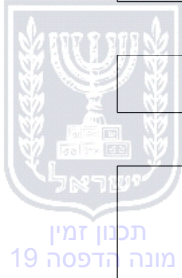
הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0572040

ג/24331 חנה סנש 29 קריית שמונה

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	קרית שמונה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת ג/24331 חנה סנש 29 קריית שמונה
תכנית מפורטת נקודתית, המגדירה זכויות בניה בתחום התכנית, אחוזי בניה, קווי בניין
מספר קומות, וגובה בניין.
התכנית אינה מהווה שינוי יעודים.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/24331 חנה סנש 29 קריית שמונה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

217-0572040

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.743 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריית שמונה
קואורדינאטה X	253379
קואורדינאטה Y	789089

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים רחוב חנה סנש 29 קריית שמונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות: קריית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29		קריית שמונה

חנה סנש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13164	מוסדר	חלק	59	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14742, הוראות תכנית ג/14742. תחולנה על תכנית זו".	כפיפות	ג/ 14742
28/09/1986	3351	3384	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3651 בתחומה של תכנית זו".	החלפה	ג/ 3651
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11993 בתחומה של תכנית זו".	החלפה	ג/ 11993
24/07/1990		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 1/05/17 בתחומה של תכנית זו".	החלפה	1 /05 /17



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק דהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק דהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 43 26/02/2019	יצחק דהן	26/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	רון כץ			קרית שמונה	הרי גלבע	9			ronkatz2013@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון כץ			קרית שמונה	הרי גלבע	9			ronkatz2013@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל רמ"י		רמ"י	נצרת עילית	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: החרמון 2 מלון פלזה קומה-3 ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	יצחק דהן	16730		קרית שמונה	בגין מנחם	153	050-7308016	04-6817889	itzikdahan4@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הגדרת זכויות בניה במגרש 29 חנה סנש קריית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת אחוזי בניה, קווי בניין, מס' קומות מותרים, וגובה בניין מותרים בתחום התכנית. ללא שינוי בייעודים ושימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

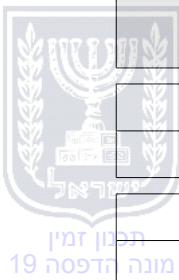
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	742.78	100
סה"כ	742.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	742.78	100
סה"כ	742.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים פרטי, יח' אירוח בהתאם למפורט בטבלת זכויות (5)
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למגורים: 1- ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים עד לגובה המותר לפי טבלת זכויות בפרק 5, תותר עליית גג אשר תיכלל כחלק משטחי הבנייה העיקריים. 2- גובה מסתור מערכות בגג שטוח לא יפחת מ-1.2 מ'. 3- מפלסי הכניסה הקובעת: במקום בו לא נקבע בתוכנית בינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין, גובה הכניסה יקבע בהתאם למפלסי מגרשי הבנייה הגובלים מצידיו ובהתאם להנחיית מהנדס העיר. 4- הנחיות לחזית חמישית: במבנה עם גג שטוח, יש לטיפול בגג, כולל: ניקיון, ריצוף, הסתרת מערכות תשתית. 5- מתקנים טכניים: לא יותרו מתקנים טכניים ע"ג קירות הבניין או על גג חשוף, אלא במגרעות/נישות מוסתרות או בתוך מסתור מערכות ע"ג גג הבניין או בחלל גג הרעפים. מתקנים טכניים כוללים: מנועי מזגנים, מתקני כביסה, צלחות לוין, דודי שמש, צנרת, תשתית, מים, תקשורת, חשמל, ביוב וכד'. על גבי גג רעפים תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים) בצמוד לרעפים ועם שיפוע הגג. לא תותר התקנת דודי שמש על גג רעפים. 6- מחסנים דירתיים: לכל דירה צמודת קרקע תהיה חובת הקמת מחסן דירתי כחלק מהבקשה להיתר לבניין כולו. המחסן יוגש כחלק מהבקשה להיתר בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית ובצמוד לבניין, כחלק מעיצובו. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות עבור יחידות אירוח</p> <p>1- יחידת האירוח תהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, ותהיה לה כניסה נפרדת, ללא מעבר מתוך יחידת המגורים לאירוח.</p> <p>2- בנוסף לחניות לכל יחידת אירוח תידרש חנייה אחת בתחום המגרש, הנדרשות עבור יחידת המגורים.</p> <p>3- יחידות אירוח יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התיירות, חוזר מנכ"ל 12/2012 "תקנים פסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" המתעדכן מעת לעת ובהתאם לפרק 7: להלן ההנחיות מסעיף לחוזר המנכ"ל 7.1.</p> <p>א- ביחידת אירוח בה מבוקשת הקמת גלריית שינה ייכלל שטח הגלריה (באזורים הגבוהים מ-1.8 מ') בחישוב שטח היחידה.</p> <p>ב- גובה התקרה במבנה היחידה לא יפחת מ-2.5 מ' גובה התקרה בגלריית שינה לא יפחת מ-1.8 מ' ברוב שטחה וייבחן בהתאם למידת הסבירות התכנונית.</p> <p>ג- כל יחידה תכלול בתחומה חדר אירוח, מטבחון הכולל אמצעים לחימום וקירור מזון, שירותים וחדר רחצה ששטחם כלול בשטח הכולל של היחידה כאמור. שטח חדר הרחצה לא יפחת מ-3.0 מ"ר. ליחידת האירוח תהינה נלוות מערכות חימום מים, מיזוג אויר, חשמל וסניטציה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>לא ינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמש קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש פרט לשימוש, עבור מבנה מגורים פרטי, ויח' אירוח.</p>

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בנייה

- 1- הקמת מחסן דירתי כחלק מהבניין עם כניסה נפרדת מבחוץ.
 - 2- הריסת החלקים המסומנים להריסה בתוכנית, ככל שנקבע בתכנית
 - 3- בקשה להיתר הכוללת יחידת אירוח.
- א. בכל בקשה להיתר בנייה יהיה על הוועדה המקומית להודיע בכתב לשכנים הגובלים על הבקשה ועל זכותם להגיש התנגדות לבקשה להיתר, בתוך יום 1 מקבלת המכתב.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בנייה, במידה ותשוכנע מנימוקי המתנגד כי הוצאת ההיתר כמבוקש, תהווה פגיעה סביבתית ותחבורתית מעבר לסביר.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר כמבוקש במידה ותשתכנע כי התשתיות הקיימות אינן מאפשרות הקמת חדרי אירוח גם במידה ולא תוגש התנגדות שכנים.
- ד. תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה חתימה של מבקש ההיתר על התחייבות בכתב כי הוא ימשיך להתגורר במבנה העיקרי הצמוד לחדרי האירוח ויתפעל אותם בהתאם לדרישת חוקי העזר העירוניים בהתחייבות יקבע כי אי-ביצוע תנאי ההתחייבות יקנה לוועדה המקומית זכות לביטול ההיתר לשימוש הבנייה המבוקש לחדר אירוח.
- ה. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, תבטיח הוועדה המקומית כי התוספת תהיה חל ארכיטקטוני אורגני של המבנה.

6.2**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג,
- פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'

6.2	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<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>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית או ההנחיות המחייבות בעט מתן היתר
- ג. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. 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.

6.7

פסולת בניין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטח.
- 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.
- 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.

6.8

שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.9	תשתיות
ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	

6.10	ניהול מי נגר
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז אזוריות.</p> <p>ב. בתכנון מבנים במגרשים פנויים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
מבנה/גדר המסומן בתשריט להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה, המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	עבודות עפר ופריצת דרכים	אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 36 חודשים מיום אישורה.