

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 217-0567941

שכונת האצ"ל קריית שמונה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בין הרחובות יהודה הלוי ושדרות האצ"ל בקריית שמונה. בהתאם לתכנית ג/9948 בתכנית נכללים מגרשי מגורים 17 ו-18. בשל אילוצים מקומיים הקיימים בשטח, לא מתאפשרת גישה ברכב למגרשים 16 ו-18 בחלק הדרומי של שכונה בתכנית מפורטת ג/9948 כדי לשווק את המגרשים אלה מוגשת תכנית זו שפותרת את הבעיה. בעקבות הצורך בשינוי בהסדרי התנועה מוצע בתכנית זו רה תכנון למגרשים המאושרים בתכנית ג/9948



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שכונת האצ"ל קריית שמונה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	217-0567941
-------------	-------------

שטח התכנית	8.046 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	253380
קואורדינאטה Y	791390

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התכנית נמצא בין הרחובות יהודה הלוי ושדרות האצ"ל

**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**

שכונה

האצ"ל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13107	מוסדר	חלק		2-4
13397	מוסדר	חלק	32, 36, 39-41	17, 34, 37, 42-44

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/ 9948	18 - 17

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
12/11/2015	1129	7143	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14742 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 14742
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11993. הוראות תכנית ג/ 11993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11993
06/07/1995	3860	4317	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8140 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 8140
19/09/2000	4879	4921	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית זו 9948 בתחומה של תכנית זו פרט להוראות בתאי שטח מס' 3, 4 ו-5	החלפה	ג/ 9948
29/09/1965		0	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/1 בתחומה של תכנית זו	החלפה	1 / 05 / 1

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוריס אבליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוריס אבליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית	12: 25 05/08/2019	בוריס אבליס	04/08/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 22 05/08/2019	עדה ברונפמן	05/08/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא		12: 23 05/08/2019	עדה ברונפמן	05/08/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח גבהים וניקוז	12: 27 05/08/2019	יונתן מאור	05/08/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	נספח תנועה וחניה	12: 28 05/08/2019	יונתן מאור	05/08/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא		13: 35 05/08/2019	יורם אגמון	05/08/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	16: 31 11/05/2019	בוריס אבליס	11/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	10: 15 05/06/2019	דורון לנג	26/05/2019	11	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים על רקע תשריט מצב מוצע	19: 37 05/08/2019	דורון לנג	05/08/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)	3	04-6088232	04-6088231	michalo@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לב העסקים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בוריס אבליס	69950	ברוך א.אדריכלות בינוי ערים	כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725	04-9880725	10baruh@gmail.com
	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6569782	azmi@azmi-srv.com
אדריכל נוף	יועץ	יורם אגמון	40099	אגמון אדריכלות נוף	משגב דב	(2)		04-9800004	04-9800005	aanof@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	(3)	3	04-8233484	077-3181914	Ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מומחה לטיפול בעצים	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(4)				lang.doron@gmail.com
מומחה תנועה וחניה	יועץ תחבורה	יונתן מאור	6797	י. מאור הנדסה אזרחית	חיפה	(5)	12	04-8361646	04-8361647	maor@moarj.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2527 נצרת.

(2) כתובת: יעד, ד.נ. משגב.

(3) כתובת: יוזמה 3, טירת כרמל.

(4) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד.

(5) כתובת: חורב 112/1 חיפה.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 13



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

רה תכנון למגרשי מגורים בשכונת האצ"ל קריית שמונה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

פריסה מחדש של מגרשים מאושרים בתכנית ג/9948

תוספת יחידות דיור למאושר

התווית דרך חדשה וביטול קטע דרך

קביעת זכויות והוראות בניה למגרשי מגורים

קביעת הוראות לפיתוח השטח ותשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	70
שטח ציבורי פתוח	35 - 30
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	61, 60
שביל	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	2
דרך / מסילה לביטול	שביל	41
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	35, 30
להריסה	מגורים	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	31
מבנה להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	31

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	601	6.90
דרך מאושרת	2,311	26.51
שטח למבני ציבור	1	0.01
שטח למגורים ב'	4,354	49.95
שטח למגורים ג'	122	1.40
שטח ציבורי פתוח	1,327	15.23
<b>סה"כ</b>	<b>8,716</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	657.59	7.54
דרך מוצעת	1,759.23	20.17
מבנים ומוסדות ציבור	263	3.02
מגורים	4,539.44	52.05
שביל	185.98	2.13
שטח ציבורי פתוח	1,315.91	15.09
<b>סה"כ</b>	<b>8,721.15</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	יש לתת דגש על עיצוב אדריכלי בחזית הצפונית של המבנה הצפוני בתא שטח מס' 2
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	1. כל המבנים בתוך אותו תא שטח יכללו בתוכנית בינוי אחת ויהיו לתכנון וביצוע ע"י יזם אחד.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור ומוסדות דת, תרבות, רווחה, בריאות, סיעוד, מקלטים וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, קווי תשתיות, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור. 2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות. 3. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות. 4. קירוי ברשת צל. 5. מתקני משחק וספורט. 6. מבנה שרות למיון וחלוקת דואר ומתקנים הנדסיים. 7. מעבר תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. צומח טבעי יישמר ויטופח, ככל הניתן. 2. תוכן תכנית כללית לשטח השצ"פ בקני"מ 250:1 לפחות ע"י אדריכל נוף רשום כתנאי למתן היתר. תכניות הפיתוח יכללו תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי בגבולות המגרש. 3. תוכן תוכנית ניקוז לשטח ציבורי פתוח.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנועת כלי רכב והולכי רגל.</li> <li>2. גישה וחניה של כלי רכב.</li> <li>3. מעבר תשתיות.</li> <li>4. גינון.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנועת כלי רכב והולכי רגל.</li> <li>2. גישה וחניה של כלי רכב.</li> <li>3. מעבר תשתיות.</li> <li>4. גינון.</li> </ol>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעבר הולכי רגל.</li> <li>2. מעבר תשתיות.</li> <li>3. גינון.</li> <li>4. מעבר רכב חרום.</li> </ol>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מזערי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 7	12	2600	200	500	(1) 400	1500	1350	1	מגורים	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)		8	(5) 28.8	(4) 30	4600			(1) 1200	3400	3100	2	מגורים	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)		2	8		150				150	260	70	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	1		1	4		(7) 30				30	70	32, 31	שטח ציבורי פתוח	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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המחסן לכל יח"ד לא יעלה מעל 10 מ"ר.
- (2) גובה מבנה מתחת הכניסה הקובעת 3.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מסה"כ יח"ד 20 הן דירות קטנות ששטחן העיקרי נטו עד 80 מ"ר לכל דירה ללא שטח למרפסות. בתא מס' 2 תתאפשר בניית 2 בתי מגורים..
- (5) גובה בית מגורים בחלק הצפוני של תא השטח לא יעלה על 19 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ומעל 5 קומות..
- (6) כמסומן בתשריט ולפי מבנה קיים.
- (7) עבור מתקנים הנדסיים, עמדות מיון וחלוקת דואר.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי גמר יהיו קשיחים, הגג יוצב ויבנה בחומרים שישתלבו עם המבנה ועם הסביבה. כל המבנים יצופו בציפוי אבן מסותת. יותר שילוב חומר קשיח אחר באישור מהנדס העיר. בגג רעפים קולטי השמש יוצבו בשיפוע הגג והדוד יוצב בחלל הגג. גידור או גידור באבן טבעית באישור מהנדס העיר. מחסן יהיה בתוך המבנה וכחלק מהמבנה בלבד. התקנת מתקנים טכניים תהיה על הגג.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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 המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p>	<p><b>6.4</b></p>



חשמל	6.4
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודת לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או להפיצה תכופה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ביוב :</p> <p>כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית קריית שמונה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מח' תשתיות של עיריה . כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של עיריית שמונה.</p> <p>ניקוז :</p> <p>היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם למערכת ניקוז העירוני.</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית קריית שמונה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	





6.6 הוראות פיתוח	6.6
<p>כל שימוש קרקע המוגדר כי יחידה אחת (מגורים, שצפיים, שבילים) יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.</p> <p>תכניות הפיתוח תוכנן על ידי אדר' נוף ותוגש לאישור הערייה.</p> <p>כחלק מתנאי מתן היתר בניה יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בק.מ. 1:250 לאישור הערייה. התכנית תכלול: גבהי פיתוח סופיים, פתרונות נקוז, הגדרת כניסות להולהי רגל ומכוניות, מערכת דרכים ושבילים כולל מדרגות ורצופים, מקומות חניה, תווי קירות תומכים כולל גבהים וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, רהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים ועוד לפי דרישת מהנדס העיר.</p> <p>תצורף תכנית צימחיה ותכנית תכנית השקיה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>פרטי הקירות ילוו בחישוב סטטיים כתנאי להיתר בניה.</p> <p>יצורף מפרט חימרי גמר לאישור מהנדס העיר.</p> <p>בגדרות ומעקות לאורך הדרך ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י מהנדס העיר.</p> <p>מפרט הגדרות בין מגרשים ובתוך המגרשים יושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>חדרי טרנספורמציה, מתכני גז ואשפה יתוכנן ויבוצע כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב אותם לסביבה.</p>	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
<p>מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים המגורים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיועדים, בתחום התכנית, בכל האזורים, 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 או כבישים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים או כבישים אלה.</p> <p>כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה 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 למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה 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>	
6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>א. קבלת היתר בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. יש להבטיח סידורים לנכים כחוק ובהתאם לתקנות הנגישות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	



<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ג. בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לאנשים עם מוגבלויות תנועה, הכול עפ"י המפורט בחוק.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלטים או ממ"דים בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. כל היתר בניה יפרט את מערכת כיבוי האש ואת ההידרנטים ומערכת ההגנה לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.          ב. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.          ג. לא יינתן אישור אכלוס לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע מערכת כיבוי אש לשביעות רצון כיבוי אש האזורי.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בניה :          1. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, גינון, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים צנרת "הידרנטים" לכיבוי אש על ידי היזמים, וכן כל פרט אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.          2. תכניות ההגשה לבקשת היתר הבניה יעמדו בהוראות העיצוב האדריכלי.          3. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות ב ק. מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל. התכנית תוכן ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה ויועצים אחרים בהנהיית מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישורו.          4. לא יוצא היתר בניה שלא יכלול את אופן ניצול כל שטחי הבניה המאושרים וזאת על מנת להבטיח מימוש של כל שטחי בניה המאושרים.          5. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר.          6. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המיתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש ובהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>	
<p><b>6.13 תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.          ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.          ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.          ד. אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>	
<p><b>6.14 דרכים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית המתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.14</b>	<b>דרכים</b>
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים לרבות הסדרי תנועה. קירות תומכי כביש כולל ראש הקיר יהיו בשטח המגרש הסמוך.	



<b>6.15</b>	<b>שילוט וסימון</b>
בכל יחידת מגורים יש לתכנן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבל מהרשות המקומית. שילוט יותקן לפני אכלוס הבית. תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על הגג בבנייני מגורים. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריה.	

<b>6.16</b>	<b>אנטנות</b>
לא תאושר הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחד בלבד לכל מגרש. תבוצע התקנה מראש לצלחת לוויין במקום מוצנע בגג.	

<b>6.17</b>	<b>מעליות</b>
בבניינים מעל 3 קומות יידרש להתקין מעלית. המעלית תותקן בהתאם בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק תכנון ובניה. תכנון מעליות וסידורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות. יש לדאוג שמעליות יהיו מותאמות להכנסת כסא גלגלים.	



<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

<b>6.19</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה המבנה/הגדר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיו הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה/הגדר המסומנים.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להחלטת וועדה המקומית לתכנון ובניה	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים

