

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0812495

שינוי קווי בניין מגרשים 232,151-288,289,230 שכונת יובלים קרית שמונה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קווי בניין אחוריים מ-8 מ' ל-5 מ' במגרשים - 151,230,232,288,289 ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית ג/19257.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין מגרשים 288,289,230-232,151 שכונת יובלים קרית שמונה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

217-0812495 מספר התכנית

3.495 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 קרית שמונה

254922 קואורדינאטה X

792327 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת יובלים - קרית שמונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קרית שמונה

שכונה יובלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14716	מוסדר	חלק	32, 35, 38, 69, 71	
14719	מוסדר	חלק	77	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
20/03/2017	4437	7469	הוראות התכנית מחליפה את הוראות תכנית ג/ 19257 אך כפופה לתשריט ולנספחים שלה.	החלפה	ג/ 19257
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11993 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב שלמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב שלמה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 17 30/11/2019	יניב שלמה	30/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	סוזן אלון			קרית שמונה	המחנתרת) (1				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	אורלי אסור			קרית שמונה	(2				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	אורן אסור			קרית שמונה	(3				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	מורדכי ז'ינו			קרית שמונה	שד תל חי) (4				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	מיטל חורי			קרית שמונה	שד תל חי) (4				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	ישראל יעקב יפרח			קרית שמונה	הנשיא (5)				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	שמעון יפרח			קרית שמונה	הנשיא (5)				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	יהודה כהן			קרית שמונה	המחנתרת) (1				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	יפה כהן			קרית שמונה	המחנתרת) (1				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	מיכאל מור יוסף			קרית שמונה	(2				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	תמי מור יוסף			קרית שמונה	(2				kavim.arc@gmail.com
	פרטי	עדן פרוחי			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תום פרוחי			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com
	פרטי	נופר רחמים			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com
	פרטי	תומר רחמים			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 7913.

(2) כתובת: 21/8.

(3) כתובת: בית 8.

(4) כתובת: 266.

(5) כתובת: 64.

(6) כתובת: ביאליק 4 קרית שמונה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוזן אלון			קרית שמונה	המחותרת) (1				kavim.arc@gmail.com
פרטי	אורלי אסור			קרית שמונה	(2)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	אורן אסור			קרית שמונה	(3)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	מורדכי ז'ינו			קרית שמונה	שד תל חי) (4				kavim.arc@gmail.com
פרטי	מיטל חורי			קרית שמונה	שד תל חי) (4				kavim.arc@gmail.com
פרטי	ישראל יעקב יפרח			קרית שמונה	הנשיא (5)				kavim.arc@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון יפרח			קרית שמונה	הנשיא (5)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	יהודה כהן			קרית שמונה	המחותרת (1)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	יפה כהן			קרית שמונה	המחותרת (1)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	מיכאל מור יוסף			קרית שמונה	(2)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	תמי מור יוסף			קרית שמונה	(2)				kavim.arc@gmail.com
פרטי	עדן פרוחי			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com
פרטי	תום פרוחי			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com
פרטי	נופר רחמים			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com
פרטי	תומר רחמים			קרית שמונה	ביאליק (6)	14			kavim.arc@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7913.

(2) כתובת: 21/8.

(3) כתובת: בית 8.

(4) כתובת: 266.

(5) כתובת: 64.

(6) כתובת: ביאליק 4 קרית שמונה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מזכיר
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יניב שלמה	37347		קרית שמונה	הרב קוק (1)			077-3179058	kavim.arc@g mail.com

(1) כתובת : 34/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי קו בניין אחורי מ-8 ל-5 מ' במגרשים 285,288,232,230,151 הגובלים במחיר למשתכן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	289,288,232 - 230,151	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	289,288,232 - 230,151
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	289,288

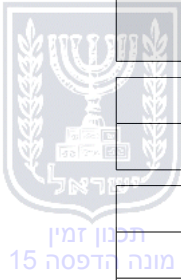
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,495	100
סה"כ	3,495	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,495.59	100
סה"כ	3,495.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים צמודי קרקע</p> <p>ב. חדרי אירוח לפי הגדרות משרד התיירות</p> <p>ג. חניה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת בנינים דו קומתיים (קוטג') חד ודו משפחתי עם גג רעפים חלק או מלא.</p> <p>ב. במידה ויש גג רעפים- שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% , כאמור בתקנות התכנון והבנייה , ויהיה משופע בחלקו לכיוון חזית הרחוב.</p> <p>ג. תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה.</p> <p>ד. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין 0 ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ובתנאי שיאושר במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן.</p> <p>ה. עיצוב הבינינים, העמדתם, חתכיהם ודירוגם וכן עיצוב והעמדה של החניה המקורה , כולל פתרון הניקוז, יפורט ב"תכנית הבינוי ופיתוח" למתחם שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. חדרי אירוח יהיו כפופים להוראות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת ג/11993 לחדרי אירוח ובהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5		5	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	289,288,230 - 230,151		מגורים א'	מגורים א'		

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:

א. במגרשים 230-232 קו בניין צידי שמאלי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת ג/19257.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח:

- 6.1.1. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הגשת "תכנית בינוי ופיתוח" למתחם/מגרש ואישור ע"י הוועדה המקומית. "תכנית בינוי ופיתוח" תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 "תכנית הינוי ופיתוח" תכלול בין היתר:
 - א. העמדת הבינינים, צורתם וגובהם.
 - ב. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
 - ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקני"מ 1:250.
 - ד. פתוח שטח- גינון, גדרות, חניות- לרבות פרוט מפלסים, חומרים ופיתרון הניקוז וכן מיקום ופרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושירותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. פתרון הניקוז יהיה תוך ניסיון להשקות ולהחזיר מים ככל הניתן בשטחי המגרשים.
 - ה. כל קירות הפיתוח יהיו בגמר של אבן בזלת טבעית (לקט) או אבן "מתועשת בזלית" בדגם "חאמי" ומעליהם גדרות מתכת בדגם אחיד, לפי נספח בינוי.
 - ו. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים, לפי נספח בינוי.

6.2

חניה



- 6.2.1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.2.2. בחניות פרטיות גובלות תותר זכות מעבר הדדית וכן זכות מעבר להתקנת מערכות תשתית עירוניות.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בניה:

- 6.3.1. אישור הוועדה המקומית ל" תכנית בינוי ופיתוח" למתחם/מגרש, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.3.2. היתר בניה לתשתיות מין וביוב יוצא לפני וכתנאי להוצאת היתר בניה בשכונה החדשה. ההיתר לתשתיות מים וביוב כנ"ל יהיה לכל השכונה או לחלק ממנה והוא יועבר לאישור של משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.
- 6.3.3. תנאים למתן איכלוס בשכונה:
 - א. השלמת ביצוע מערכות מים וביוב בהתאם לנדרש בהיתר לתשתיות מים וביוב.
 - ב. בדיקת אטימות קווי ביוב חדשים ע"י מנהלת הכנרת.
 - ג. החלפת קווי ביוב במערכת הולכה אזורית בהתאם למפורט בנספח ביוב ובהתאם להנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
- 6.3.4. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכ"ס כנדרש.
- 6.3.5. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגשת היתרי בניה למבני ציבור, תשתיות ותשתיות תחבורתיות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.3.6. תנאי להוצאת היתר בניה למתחם יהיה הכנת נספח עבודות עפר כמפורט בסעיף 6.13.</p> <p>6.3.7. תנאי להוצאת היתר בניה מכח התכנית יהיה העתקתו של המתקן הביטחוני בתאום עם מערכת הביטחון.</p> <p>6.3.8. תנאי להוצאת היתרי בניה- קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לרמת הסיכונים הססמיים בתחום התכנית.</p> <p>6.3.9. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה לפחות לאחד מצמתי הכניסה מדרך מס' 909, ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.</p> <p>6.3.10. ככל שיהיה תכנון מפורט של המסילה והתחנות, תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה בדיקה גיאוטכנית כמתחייב מהוראות תמ"א 23 שינוי 19.</p> <p>6.3.11. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>6.3.12. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בכפוף לאישור כריתה/העתקה של קק"ל לעצים ומתן התחייבות לנטיעה חליפית על פי הערך הנופי של העצים המיועדים לכריתה. העתקת העצים תעשה בהתאם להנחיות העתקת עצים של משרד החקלאות או קק"ל ובליווי אגרונום.</p>	
	<p align="center">תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p>תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע בפועל של מוסדות ציבור, תשתיות ותשתיות תחבורתיות, בהתאם להחלטת הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.3.2.</p>	
	<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.5.1. כל רשתות התשתית הציבוריות בתחום התכנית כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>6.5.2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו קיומו בפועל של פתרון מאושר לטיפול בפסולת או הטמנתה. סידור ריכוז וסילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח פיתרון ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.5.3. הנחיות למערכת הולכה וטיהור שפכים תתוכנן בהתאם לעקרונות וההמלצות המפורטות בנספח מים וביוב של התכנית.</p> <p>א. מערכת הביוב הציבורית תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז, שמיועדת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי.</p> <p>ב. פתרון קצה - טיהור השפכים - על המט"ש שאליו פונה ביוב השכונה לעמוד בתנאי איכות של "וועדת ענבר" ובכל הדרישות המעודכנות של משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. הצנורות ושוחות הבקרה יהיו מסוגים אטומים, כפי שמפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>ד. יש לבצע בדיקות אטימות בנוכחות נציג "רשות ניקוז כינרת" ועפ"י הנחיותיו.</p> <p>ה. בגמר הנחת קווי הביוב יבוצע צילום וידאו כולל מפרטים ודוחות, הכל בהתאם למפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>6.5.4. לא תותר כל פעולה בתחום דרך 909, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>6.5.5. ביצוע דרך מקומית מס' 18 החוצה את נחל עיון, מותנה בהגשת היתר בניה לשכונה שמעבר לנחל ולהמשך כביש גישה לכיוונה.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.6.1. התכנון המפורט יעשה לפי עקרונות שימור, השהייה והחדרה של נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>פתרון הניקוז בשכונה יעשה במערכת הניקוז תת קרקעית שתקלוט את מי הנגר העילי ותנקז אותם לנחל עיון שממזרח לשכונה המתוכננת. במערכת התייעול תתוכנן בהתאם להמלצות המפורטות בנספח הניקוז ותאי התפיסה (קולטנים) יבוצעו במסעות ובמקומות הנדרשים</p>	



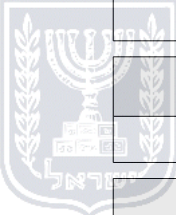

ניהול מי נגר	6.6
	<p>בהתאם לתכנון המפורט לקליטת נגר עילי, כפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>6.6.2. תחול חובה על השהייה וכן סינון של המים דרך מתקני חצץ/טוף, טרם הצטרפות המים לנחל, למטרות מניעת זיהום נקודתי מרוכז וגם למניעת של התחזרות מואצת במקומות נקודתיים.</p> <p>6.6.3. ניקוז גגות המבנים יופנה אל השטחים הפתוחים. במידה ולא ניתן, יש לנקז אל חניות הבניינים, שירוצפו בריצוף מחלחל.</p> <p>6.6.4. לכל מיגרש ינתן פתרון לגלישת עודפים למשטחי גינון ציבוריים ואו למערכת תיעול העירונית.</p> <p>6.6.5. אזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים. יש לדאוג כי פיתוח השטחים הפתוחים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסגרת היתרי הבניה.</p>



חלוקה ו/ או רישום	6.7
	<p>חלוקה, רישום והפקעות:</p> <p>6.7.1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצע בלשכת רישום המקרקעין ע"פ סעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וזאת ע"פ לוח ההקצעות שיעשה בהסכמת הבעלים.</p> <p>6.7.2. תותר חלוקת משנה לצורך רשום מגרשים למגורים וכן לרשום מגרשים למבני שנים בשצ"פ ובשב"צ.</p> <p>6.7.3. רישום השטחים יעשה בהתאם לטבלת השטחים שתוגש לוועדה המקומית לאחר אישור התכנית. השטחים לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים וכן הדרכים והדרכים המשולבות יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.</p> <p>6.7.4. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>



פסולת בניין	6.8
	<p>טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין:</p> <p>6.8.1. לא תותר פסולת מכל סוג שהוא בתחומי האתר.</p> <p>6.8.2. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שישומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>6.8.3. לפני תחילת העבודה יבוצע חישוף אדמה, שתוערם ותאוחסן כאדמת גינון, לשלב הסופי של הפרויקט.</p> <p>6.8.4. במידה ויהיה צורך בפינוי עודפי עפר, התהליך יבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולאתרי פינוי מורשים.</p> <p>6.8.5. לא יותר אכסון עודפי עפר בתחומי השטח הפתוח בתחום השפעה של הנחל, ברצועה של 100 מ' מציר נחל עיון בשתי גדותיו ולאורך אפיק הנחל.</p> <p>6.8.6. יותר עירוב זמני של עבודות עפר לצרכי מילוי ו/או גריסה בשטחים הפתוחים באתר, באופן זמני, מבוקר ומתואם בהיתר הבניה.</p> <p>6.8.7. כתנאי להיתר בניה למתחם בתחומי התכנית ולפני ביצוע עבודות עפר במגרשים, יש להגיש למהנדס העיר נספח עבודות עפר שיכלול חישוב כמויות העפר הצפויות לצאת או להיכנס לאתר, ואת אופן סילוק העודפים. התכנית תתבסס על העקרונות הבאים:</p> <p>א. חישוף אדמה עליונה ושימורה במאגרים כאדמת גן בתחומי התכנית.</p> <p>ב. עירום בולדרים ושימושם במצפורים כמסלעות בתכנית הפיתוח או כחלק מהגן הסופי.</p>

	<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>ג. עודפי עפר מהמגרשים יגרסו לשימוש חוזר כמצעים. ד. חומרים שאין בהם צורך באתר יועברו לאתר קליטה מסודר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בתיאום ואישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 תוואי מסילה</p> <p>בתחום הרצועה לתכנון של מסילת הברזל יחולו הוראות בהתאם לתמ"א 23 על שינוייה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>6.10.1. תחום התכנית מצוי בחריגה טופוגרפית מעבר להגבלות המישור האופקי בגובה 160 מטר מעל פני הים, המוגדר עבור שדה התעופה של קרית שמונה. 6.10.2. בהתאם לכך גובה הבניה המוחלט המירבי המותר במסגרת תכנית זו לרבות מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, תרנים, אנטנות, עמודי תאורה וחשמל לא יעלה על 15 מטר מעל פני הקרקע - כמפורט בסעיף 3. 6.10.3. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו לשימוש בקרקע לצורך מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים. 6.10.4. ניתן יהיה להתיר בניה מכח תכנית זו לשימוש בקרקע מהרשימה שלהלן תוך קביעת האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים לתעופה ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית: א. חוות בעלי חיים. ב. פארקים וחניוני נופש. ג. מתקני איגום מים מלאכותיים.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.11 עתיקות</p> <p>6.11.1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 6.11.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאום ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 6.11.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 6.11.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 6.11.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6.11.6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלק גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>לעט פיתוח שטח התכנית תערך הערכת סיכונים ויוכן סקר סייסימי באם יידרש. בהתאם ייקבעו הנחיות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתר בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

6.14	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד בעורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>מבנים להריסה:</p> <p>6.15.1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>6.15.2. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>6.15.3. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הביניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>6.15.4. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> <p>6.15.5. הריסת המבנה אשר בחלקה 5, גוש 13182 ("מתחם סלילים חולה") תבוצע רק במסגרת תכנון או ביצוע של דרך 90 בקטע דרך זה, כפי שיקבע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/19257 וכפופה לשלבויות הקבועה בה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15