

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/04/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/11/2021

תכנית מס' 217-0872762

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מסחר- צומת המצודות

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הסדרת יעודי קרקע והרחבת מבנה מסחר בצומת המצודות בצפון קרית שמונה. בשטח התכנית קיים מבנה מסחרי בשטח 6875 מ"ר שה"כ כולל שטחי חניה מקורים. התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר של כ-2470 מ"ר לכ-1900 מ"ר שטחי עיקרי מאושר ובנוי, שה"כ מוצע 9000 מ"ר הכוללים חניון מקורה. התוספת המוצעת היא השלמה לקומה עליונה הבנויה חלקית, והסבת שטח למסחר בקומת החניון בחזית המבנה. כל הבינוי המוצע הוא בתחום קונטור הבינוי הקיים. שטח התכנית הוא חלק ממתחם שסומן בתכנית המתאר של קרית שמונה ג/14742 כאזור משולב ב' מוסדות ציבור, מסחר, מגורים ובילוי. שטח התכנית צמוד למתחם ספורט עירוני קיים. בקטע רצועת הדרך של כביש 99, שבחזית המתחם, בוצע מעגל תנועה אשר גרע מהשטח המסחרי. התכנית מסדירה את יעודי הקרקע ומרחיבה את תחום הדרך על חשבון המגרש המסחרי בהתאם לקיים. מדרכה קיימת בתחום המגרש המסחרי סומנה בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר-צומת המצודות

מספר התכנית 217-0872762

1.2 שטח התכנית 8.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	קרית שמונה
קואורדינאטה X	254070
קואורדינאטה Y	791965

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מסחרי בצפון קרית שמונה, בפנינה הצפון מזרחית של צומת המצודות על כביש מס' 99, מול שכונת בימת תל חי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מצודות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13183	מוסדר	חלק		17

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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 זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14742. הוראות תכנית ג/ 14742 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14742
28/09/1986	3351	3384	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3651 בתחום התכנית.	החלפה	ג/ 3651
31/03/1986	1661	3317	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4752 בתחום התכנית.	החלפה	ג/ 4752
06/02/1992	2057	3973	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6863 בתחום התכנית.	החלפה	ג/ 6863
06/09/2012	6274	6469	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית קש/מק/1631 בתחום התכנית.	החלפה	קש/מק/ 1631
07/02/1991	1232	3843	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 27 בתחום התכנית.	החלפה	ג/ במ/ 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדי רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדי רובינשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	17: 05 14/10/2021	גדי רובינשטיין	14/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח הידרולוגי וניקוז	16: 22 18/10/2021	מאיר רוזנטל	18/10/2020	27	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	16: 23 18/10/2021	מאיר רוזנטל	18/10/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תחבורה וחניה	17: 08 14/10/2021	סאמר זועבי	10/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	11: 38 24/10/2021	מאיר רוזנטל	21/10/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	11: 40 24/10/2021	מאיר רוזנטל	21/10/2021		1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר כולל תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ועיר	13: 22 23/12/2020	גדי רובינשטיין	23/12/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			ש.ז.ת. אולמי אירועים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	8	04-6908454		tshaul2@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ש.ז.ת. אולמי אירועים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	8			tshaul2@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת במקרקעין 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	גדי רובינשטיין		א.ב. תכנון אדריכלות, ייעוץ והג	קרית שמונה	קרית שמונה		04-6950858		gadi@abt.co.i 1
מהנדס	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109	סבאג מהנדסים בע"מ	אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	office@same rzoabi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844		tichnon@sab ageng.co.il
תכנון מים וביוב וניקוז	מתכנן	מאיר רוזנטל		רוזנטל מאיר	גילון	(3)		04-9580621		meir@rme.co .il

(1) כתובת: ת.ד. 846.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קרית שמונה.

(3) כתובת: גילון-ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת יעודי קרקע עבור שטח למסחר ולדרך בהתאם לקיים בפועל, ותוספת זכויות למסחר ומשרדים להגדלת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח שירותי דרך לשטח מסחרי.
2. תוספת זכויות בניה להרחבת מבנה מסחרי קיים.
3. תוספת שימוש של משרדים.
4. הרחבת דרך בהתאם לקיים וקביעת זיקת הנאה למעבר רגלי במגרש ביעוד מסחר.
5. קביעת הוראות לגבי הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	13
דרך מאושרת	14
דרך מוצעת	15, 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	16
זיקת הנאה	מסחר	13
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	13

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	927.83	10.95
משולב מוסדות ציבור, מסחר, מגורים ובילוי	78.6	0.93
שירותי דרך	7,470.4	88.13
סה"כ	8,476.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	928.05	11.08
דרך מוצעת	564.4	6.74
מסחר	6,884.61	82.18
סה"כ	8,377.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	באזור זה יותרו השימושים עבור מרכז מסחרי ובו: חנויות, שירותי מזון והסעדה, אולמות לכינוסים, מרפאות, מרכזי בריאות, אולמות מופעים, שירותים פיננסיים, אולמות קולנוע, משרדים, פעילות פנאי ותחנות טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות	
א	אדריכלות	המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני מסחר והמשרתים את הציבור הרחב. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. חזית המבנה במפלס הרחובות הראשיים תהיה חזית מסחרית והיא תשתלב עם הרחוב; בעיצוב, בפתיחות ובתכנון גישה והגנה על הבאים לקניות מהרחוב הראשי.
ב	זיקת הנאה	תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור על פי המסומן בתשריט
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	השטחים המיועדים לדרך קיימת/מאושרת ע"פ תכנית, בתכנית זו כמשמעותה בחוק, יתאפשר בתחומן סלילה של: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות	
א	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הרשות ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.3	דרך מוצעת	
4.3.1	שימושים	השטחים המיועדים לדרך מוצעת בתכנית זו כמשמעותה בחוק, יתאפשר בתחומן סלילה של: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות	
א	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל

דרך מוצעת	4.3
<p>או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הרשות ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2	16 (2)	65	9000	3775 (1)	375	850	4000	500	13	מסחר	

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:

- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- * גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בכניסה הראשית בהתאם לתכנית פיתוח תשתיות, אל הנקודה הגבוהה ביותר במבנה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- * תתאפשר המרה של עד 15% משטחי המסחר לשימוש של משרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים מתחת לכניסה הקובעת כוללים מתקני שירות וחניית עבור המתחם כולו.
- (2) הגובה כולל את מסתורי המערכות והשילוט.
- (3) גובה מבנה מתחת לכניסה הקובעת 6 מ'.
- (4) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3788/0 "ברום, תל"י י"פ : 1091 עמ" 1362 מיום: 18/05/1964 ; 3789/0 "רועים, תל"י י"פ: 1091 עמ" 1362 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</p>	<p>6.5</p>

חשמל	6.5																						
<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. 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:</p> <table border="0"> <tr> <td>מ' 3.0</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>מ' 2.0</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>מ' 5.0</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>מ' 2.0</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>מ' 20.0</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>מ' 35.0</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>מ' 0.5</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>מ' 3</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>מ' 1</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>מ' 3</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל 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>בתכנית 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>	מ' 3.0	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	מ' 2.0	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	מ' 5.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	מ' 2.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	מ' 20.0	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	מ' 35.0	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	מ' 0.5	כבלי חשמל מתח נמוך	מ' 3	כבלי חשמל מתח גבוה	מ' 1	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל	מ' 3	ארון רשת		שנאי על עמוד	
מ' 3.0	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																						
מ' 2.0	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																						
מ' 5.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה																						
מ' 2.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)																						
מ' 20.0	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																						
מ' 35.0	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
מ' 0.5	כבלי חשמל מתח נמוך																						
מ' 3	כבלי חשמל מתח גבוה																						
מ' 1	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל																						
מ' 3	ארון רשת																						
	שנאי על עמוד																						
<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>																						
<p>1. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית</p>																							



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

2. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב האזורי "התנור" והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתרי בניה עבור מבנים חדשים המיועדים למסחר/שימוש לצרכי ציבור, בהקמת מתקן פינוי שפכים חדש לעיריית קרית שמונה.

3. מים :

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4. ניקוז :

תנאי למתן היתר לתכנית יהיה הוספה של צינור בקוטר 1מ' למעביר המים בכביש 99, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, "רשות ניקוז כנרת". בעת הגשת היתר בניה יש לבחון את הטיפול בנגר עילי בהתאם לנספח ההידרולוגיה וניקוז של תכנית זו.

6.7

הוראות פיתוח

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- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ה. "טרם מתן היתר בניה ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים של המתחם יועברו תוכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת וחישובים של כמויות, לאישור תחום כנרת-רשות המים".

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

שטח התכנית בתחום סיכוני רעידות אדמה, המוגדר כאתר עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס.

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ישנו צורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להמלצות יועץ ביסוס. כתנאי לקבלת היתר.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<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>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה ובהתייחס לסקר תגובת - אתר. (Zaslavsky, 2010)*.</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים כולל התוספות המתוכננות, ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית אחודה לביסוס וחזוק המבנים הקיימים והתוספות המתוכננות. *, Zaslavsky, Y., 2010. Ambient noise measurements for seismic response & exploration of sedimentary layers: case of Kiryat Shemona. The Geophysical Inst. Rep. 500/522/10</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</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>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

<p align="center">6.14 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי להגשת היתר בניה מכוח התכנית יהיה החזרת השצ"פ הצמוד ממערב לקדמותו לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת הה תר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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 לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p align="center">6.17 היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26