

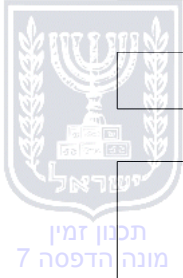
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 217-1046366

רחוב נוף חרמון 4 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

תוספת שטחי בניה עבור לגליזציה לבניה קיימת בהתאם למותר על פי תיקון 101 לחוק, שינוי קווי בניין וקביעת תכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רחוב נוף חרמון 4 קריית שמונה

מספר התכנית 217-1046366

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

0.353 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **לא**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	253210
	קואורדינאטה Y	791221
1.5.2 תיאור מקום	רח' נוף חרמון 4, קריית שמונה.	

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' נוף חרמון 4

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13143	מוסדר	חלק		99

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



**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
18/02/1993		1771	4086	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 80 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 80



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינת מזרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינת מזרחי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21: 54 17/04/2022	רינת מזרחי	21/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	אברהם צולקר (1)			קרית שמונה	נוף חרמון	4			LiatT@galil- elion.org.il
	פרטי	נורית צולקר (1)			קרית שמונה	נוף חרמון	4			LiatT@galil- elion.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נוף חרמון 4, קריית שמונה, 1157409.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם צולקר			קרית שמונה	נוף חרמון )	4			LiatT@galil- elion.org.il
פרטי	נורית צולקר			קרית שמונה	נוף חרמון )	4			LiatT@galil- elion.org.il

(1) כתובת: נוף חרמון 4, קריית שמונה, 1157409.

**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	נצרת	(1)	2	073-3427013		zafontichnun@land. gov.il

(1) כתובת: חרמון 2 (מלון פלאזה) ת.ד. 580, נוף הגליל (נצרת עילית).

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינת מזרחי	46462		קרית שמונה	שמעוני דוד ) (1	1			rinatosadon@gmail.com
מודד	מודד	דניאל דיויס	1491		עמיעד	עמיעד (2)				shemeshmap@gmail.com

(1) כתובת: שמעוני דוד 1, קריית שמונה, 1102101.

(2) כתובת: קיבוץ עמיעד ד.ג. גליל עליון, 1233500.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תוספת שטחי בניה, שינוי קווי בניין וקביעת תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.2.2 תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).

2.2.3 קביעת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

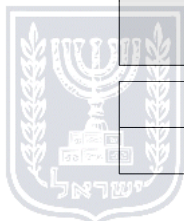


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מ 1	353	100
סה"כ	353	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	352.16	100
סה"כ	352.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים לפי תכנית מאושרת ג/במ/80, ישמש למגורים מ-1-בתים חד משפחתיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כל הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח לפי תכנית מאושרת ג/במ/80 יבוטלו ויהיו רק לפי הנחיות מונה הדפסה 7
	מרחביות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית.



## 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)	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	מגורים	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	3 (5)	240 (3)	240 (2)				353 (1)		

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. גובה מבנים יימדד בפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים מעיקרי לשירות בשמירה על סך כל השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להוראות תכנית ג/במ/80: שטח המגרש לא יפחת מ-200 מ"ר.

(2) בהתאם להוראות תכנית ג/במ/80: מקלט ופרגולה בחזית המבנה לא יחשבו לשטח בניה.

(3) 190 מ"ר כמותר לפי תכנית ג/במ/80 + 50 מ"ר לפי תיקון 101=240 מ"ר מוצע עיקרי.

(4) בהתאם להוראות תכנית ג/במ/80: גובה מקסימלי המותר לבניה בתחום תא שטח זה הינו 13 מ' מעל פני הקרקע. גובה זה הינו גובה המירבי לבניה לרבות מתקני הגג, אנטנות וקולטי שמש וכיו"ב.

(5) 3 קומות + עליית גג, סה"כ 13 מ' כולל גג משופע.

(6) ע"פ תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של העירייה.

ניקוז:

יהיה ע"י חלחול, תעלות או ניקוז תת קרקעי בהתאם לחוק הניקוז ולדרישות העירייה.

ביוב:

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית שמונה.

אשפה:

מתקנים לאיסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ויאשרו ע"י הוועדה המקומית.

6.2

### חשמל

א. תנאי למתן התר 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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות 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:

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 אורי 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'

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>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 עבודות 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 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 הענין.</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>	



<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<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>	



<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר
------

