

ה'תש"ס
14.2.2000

6

2-3531

2-249

מחוז הצפון

נפה צפת

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

עירית קרית שמונה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10877/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

ביום 8.11.99
 יו"ר הו"ע

סמכיל לתכנון יו"ר הו"ע

הודעה על אישור תכנית מס' 10877/ג
 כורסמה בתוקף הפרסומים מס' 4873
 ביום 18.4.00

תוכנית מס' ג/10877 - "שכונת מגורים ג' - קרית שמונה"

שינוי לתוכנית מתאר ג/3651 ולתוכנית ג/6283

תוכנית הכוללת 569 יח"ד קיימות ו-102 יח"ד חדשות

הגשה : יוני 1997

עדכון: יולי 1998

דיון להפקדה: 9.12.98

יוני 1999

מתן תוקף 8.11.99

ינואר 2000

תוכן העיניניםפרק א' - נתוני התוכנית

1. שם ותחולה.
2. מסמכי התוכנית.
3. יחס לתוכניות אחרות.
4. מיקום התוכנית.
5. שטח התוכנית.
6. גושים וחלקות.
7. בעל הקרקע.
8. יוזם התוכנית.
9. מחבר התוכנית.
10. מטרת התוכנית.

פרק ב' - הגדרת והוראות כלליות לתכנית

11. הגדרות ופירושים.
12. ביאור סימני התשריט.
13. שימוש בקרקע.
14. רשימת תכליות.

פרק ג' - הוראות בניה למגורים - בניה חדשה

15. טבלת הוראות בניה במגרשי מגורים.
16. חניה.
17. הוראות מיוחדות לחלקי בנין.
18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

פרק ד' - הוראות בניה לתוספות בניה במבני מגורים קיימים

19. מבנים.
20. הוראות בניה.

פרק ה' - הוראות בניה למבני ציבור

21. יעוד מבני ציבור.
22. הוראות בניה למוסדות ציבור.
23. חניה.
24. הוראות מיוחדות לחלקי בנין.
25. הוראות בניה למבני מסחר ומסחר משולב.

פרק ו' - הוראות פיתוח וסלילת דרכים

- .26 תוכנית פיתוח.
- .27 פיתוח מגרשים לבניה.
- .28 פיתוח ש.צ.פ ודרכים.
- .29 קירות תומכים מסלעות וגדרות.
- .30 חדרי טרנספורמציה.
- .31 מתקנים לאיסוף אשפה.
- .32 עודפי קרקע-שפך.
- .33 עיצוב רחוב וחניה.
- .34 ריהוט רחוב.
- .35 דרכים.
- .36 תאורת דרכים.
- .37 חניה ציבורית.

פרק ז' - תשתיות

- .38 עבודות חשמל.
- .39 מים, ביוב, ניקוז והידרנטים.
- .40 אספקת גז.
- .41 איסוף אשפה.
- .42 ניקוז מי גשם.

פרק ח' - רישום הפקעות ותחילת ביצוע

- .43 הפקעה.
- .44 איחוד וחלוקה.
- .45 תחילת ביצוע התוכנית.

פרק ט' - חתימות

פרק א' כללי

1. שם ותחולה
- א. תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' ג/10877 "שכונת מגורים ג' – קרית שמונה" שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/3651 ולתוכנית ג/6283. התשריט ערוך בק.מ. 1:1250.
- ב. התוכנית כוללת 569 יח"ד קיימות ו-102 יח"ד חדשות.
- ג. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
2. מסמכי התוכנית
- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
1. תשריט מצב מוצע בק.מ. 1:1250 תשריט מצב קיים בק.מ. 1:2500.
2. הוראות התוכנית (תקנון) הכוללת 26 עמודים מודפסים.
3. נספח בינוי מנחה בלבד.
4. נספח תחבורה מנחה בלבד בק.מ. 1:250 הכולל את מערכת הדרכים ופתרון לשינויים בצמתים בעייתיים.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. יחס לתוכניות אחרות
- א. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות דלהלן ביחס לשטח הכלול בה -
- 3.1 תוכנית זו משנה את תוכנית המתאר ג/3651 בתחומה אשר פורסמה למתן תוקף ב-28.9.86 י.פ. 3384 עמוד 3351.
- 3.2 תוכנית זו משנה את תוכנית ג/6283 אשר פורסמה למתן תוקף ב-27.2.94 י.פ. 4196.
- 3.3 תוכנית זו מאמצת בתחומה את ת.ר.ש.צ. 1/05/17 (דרך).
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו, בשטח הכלול בתוכנית.
4. מיקום התוכנית
- התוכנית ממוקמת "בשכונה ג'", במבואות הדרומיים של קרית שמונה. בין הרחובות הרב קוק, רחוב הרצל במזרח ודרך המערכת במערב.
5. שטח התוכנית
- א. שטח התוכנית (במדידה גרפית ע"י מחשב) 295.03 דונם

6. גושים וחלקות:
 גושים וחלקות רשומים : גוש 13146 ח"ח 2, 15, 49
 גוש 13147 ח"ח 3, 4, 29, 30, 33, 36, חלקות 37, 38
 גוש 13151 ח"ח 2, 11
 גוש 14021 ח"ח 18, 19, 20, 21.
 בתחום התוכנית נקבעו גושים חדשים שאושרו אך טרם נרשמו מספרי הגושים החדשים :
 13110, 13164, 13162
7. בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל
 עיריית קרית שמונה.
8. יוזם התוכנית
 מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "מקיף" פתוח ותשתית (1993) בע"מ
9. עורכי התוכנית
 תכנון - דינה אמר (10441) - קוריאל אברהם (38571) אדריכלים.
 דרך הים 67, חיפה טל' 04-8371190
 יעוץ תנועה - משרד ת.ד.ם הנדסה בע"מ רח' אתגר 1, טירת הכרמל, טל' 04-8577566.
10. מטרת התוכנית
 א. הסדרת מערכת הדרכים והצמתים.
 ב. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים עבור בניה חדשה.
 ג. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.
 ד. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התוכנית.
 ה. קביעת הוראות להרחבת מבנים קיימים.
11. תנאים מחייבים להפעלת התוכנית
 תנאי להיתר בניה, השלמת ביצוע בפועל למתקן לטיפול בשפכים.

פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתכנית11. הגדרות ופירושים

א. פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

ב. מושגים

1. ב. מגרש לבניה - חטיבת קרקע שסומנה בתשריט, ולגביה נקבעו קוי בניין, מספר קומות ומס' יח"ד. מותר לבנות במגרש מספר בניינים בהתאם לנספח בינוי, או ע"פ הצעה לחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. ב. מבנן מגרש הכולל מספר מבנים ולבגיו חלות הוראות בניה משותפות. תוספת בניה באחד מהמבנים ידרוש תוכנית בינוי לכל המבנן.
3. ב. נספח בינוי - תוכנית בק.מ. 1:1250 המהווה מסמך מנחה ומהווה חלק מהתשריט.
על סמך נספח הבינוי תוכן תוכנית הבינוי.
4. ב. תוכנית בינוי - תוכנית העמדה של מבנים, אשר תתוכנן על בסיס נספח הבינוי ותוגש כתנאי למתן היתר הבניה.
תוכנית הבינוי תכלול לפחות 2 מגרשים או יותר.
תוכנית הבינוי תכלול מפלסי קרקע, פירוט חניה, מיקום איסוף אשפה, מיקום חדר טרנספורמציה, קירות תומכים וגדרות.
5. ב. תוכנית פיתוח - תוכן תוכנית של עבודות הפיתוח במגרש על בסיס תוכנית הבינוי ותהווה מסמך מחייב בהגשה לאישור להיתר בניה.
התוכנית תוכן בק.מ. 1:250 על בסיס תוכנית מזיחה מעודכנת ותכלול מפלסים, גובה קירות תומכים, מיקום חניה, מיקום מדרגות גישה למבנה וכד'.

12. ביאור סמני התשריט

גבול תוכנית	-	קו כחול עבה.
גבול תרשי"צ	-	קו נקודה עבה בצבע כחול
גבול ת.ב.ע. קיימת	-	קו נקודתיים עבה בצבע כחול
גבול גוש	-	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
מספר חלקה רשומה	-	משושה בצבע ירוק.
גבול חלקה רשומה	-	קו דק בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	-	משושה מקוטע בצבע ירוק.
גבול חלקה לביטול	-	קו דק מקוטע בצבע ירוק.
מספר מגרש מוצע	-	ספרה מוקפת עיגול בצבע שחור
גבול מגרש מוצע	-	קו דק בצבע שחור
קו בנין	-	קו מרוסק בצבע אדום
קו חשמל	-	קו נקודה בצבע אדום.
קו חשמל לפירוק	-	קו נקודה בצבע אדום עם אלכסונים
מספר דרך	-	ספרה ברביע עליון של עיגול

מרווח בניה מדרך	-	ספרה ברביע צידי של עיגול
רוחב דרך	-	ספרה ברביע תחתון של עיגול
שטח למגורים א'	-	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ב'	-	שטח צבוע תכלת
שטח למוסד ציבורי	-	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
שביל הולכי רגל	-	שטח צבוע ירוק מטויט אדום
רחוב משולב	-	שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין
דרך מוצעת/הרחבת דרך	-	שטח צבוע אדום
שטח מסחרי משולב	-	שטח צבוע אפור מטויט חום
דרך קיימת/מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
שטח מסחר	-	שטח צבוע אפור בהיר
דרך לביטול	-	קווים אלכסוניים בצבע אדום
מקלט ציבורי	-	מרובע בצבע שחור
בנין קיים	-	מרובע מטויט
בנין להריסה	-	מרובע וקו צהוב.

13. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין, לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים.

14. רשימת התכליות

14.1 אזור מגורים א' (בניה חדשה) - אזור להקמת יחידות מגורים צמודות קרקע ואו יחידות מגורים צמודות קרקע מדורגות, כאשר לכל יחידה או שתי יחידות כניסה נפרדת. גובה מבנה 3 קומות, במגרשים 301, 306 ו-305 גובה מבנה עד 3 קומות בחתך, סה"כ 4 קומות.

14.2 אזור מגורים ב' (בניה חדשה) - אזור להקמת מבני מגורים בבניה רוויה עד 4 קומות. ידרש לדרג חלקי בנין. במבנה עם גג רעפים יותר לנצל את נפח הגג למגורים כקומה נוספת, תותר חניה מקורה במרווח קדמי.

14.3 שטח לאתר ציבורי

ישמש להקמת בית ספר או שטחי ציבור שכונתיים עבור חינוך, תרבות או דת.

14.4 ש.צ.פ.

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ריהוט רחוב, מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של חב' חשמל ומקלטים ציבוריים. כל המתקנים יותקנו ע"פ תוכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב עירונית.

- 14.5 שביל הולכי רגל
ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר מערכות תשתית.
- 14.6 רחוב משולב
דרך שתשמש לחניה מעבר כלי רכב ודרך להולכי רגל. בדרך משולבת תותר חניה עבור מגרשים בטופוגרפיה "יורדת", הדרך תעוצב כך שתובדל מדרכים עירוניות עוברות.
- 14.7 אזור מסחרי
שטח להקמת מבנה מסחרי עבור חנויות שכונתיות סניף דואר, סניף בזק וכד'. יותר הקמת מקלט ציבורי לשימוש כלל הציבור.
- 14.8 אזור מסחר משולב (בניה קיימת)
שימושים בהתאם ליעוד אזור מסחרי בשילוב מסודות ציבור שכונתיים כגון: מועדון, מרכז יום לקשיש, מרפאה, בית כנסת, מקווה וכד'.

שטחי המגרשים במדידה גרפית. שטחי המגרשים יקבעו ע"י תוכנית חלוקה

צדדי	מרווחי בניה		מס' קומות	סה"כ שטח מ"ר % +	שטחי בניה מ"ר				שטח עיקרי שטח % מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
	אחורי	קדמי			שטח שירות מ"ר							
					תניה מקורה	מחסנים ק.ע.מסד	ח"מ	ממ"ק				
2/3	5	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	770	101
3/3	5	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	780	102
3/3	5	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	810	103
3/3	5	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	710	104
3/3	3	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	560	105
3/3	3	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	680	106
3/3	3	5	3	50%+95	30	45	-	20	50%	2	680	107
4/3	4	5	4	958	90	100	48	60	מ"ר 660	6	1080	203
3/3	4	5	4	958	90	100	48	60	מ"ר 660	6	1080	204
3/2	4	5	4	958	90	100	48	60	מ"ר 660	6	1070	205
2/2	5	4	3	3500	340	200	360	200	מ"ר 2400	20	2390	301
2/2	5	5	3	1050	150	120	-	60	מ"ר 720	6	1270	302
2/2	5	5	3	1400	200	160	-	80	מ"ר 960	8	2090	303

מס' יחיד	מרווחי בניה		מס' קומות	סה"כ שטח מ"ר	שטחי בניה מ"ר						מס' יחיד	שטח מגרש	מס' מגרש	
	צדי	אחורי			קדמי	שטח שירות מ"ר			שטח עיקרי					
						מקורה	מחסנים	ח"מ	ממ"ק	שטח %				מגרש %
2/2	5	5	3	1750	250	200	-	100	מ"ר 1200	10	2610	304		
2/2	5	4	3	2100	200	120	220	120	מ"ר 1440	12	1790	305		
2/2	5	4	3	2100	200	120	220	120	מ"ר 1440	12	1660	306		
										סה"כ 102 יחיד				

תערוכה:

1. מרווח מינמלי בין שני בנינים במגרש אחד 4.0 מטר.
2. למבנים במגרשים יורדים תותר חניה מקבילה בתחום הדרך המשולבת.

16. חניה
1. חניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
 2. במגרשים "עולים" ביחס לדרך החניות תהינה ניצבות לדרך ובתחום המגרש. במגרשים "יורדים" ביחס לדרך המשולבת החניות יהיו מקבילות לדרך.
17. הוראות מיוחדות לחלקי בנין
- 17.1 מספר קומות
מספר קומות מותר רשום בטבלת המגרשים. בבנינים בהם חלה חובת דרוג צוין הנושא במפורש.
 - 17.2 קומה מסד
תותר קומת מסד לא יותר מ-2.20 מ'. במידה והמדרון בשיפוע ידרש לאטום את היקף הבנין מתחת לקומת המסד.
 - 17.3 מבנה מדורג
בנין שחלה בו נסיגה של חלק בנין לגבי הקומה שמתחתיו בחזית הפונה לנוף. רותב חלק הבנין בהזזה לא יפחת מ-3.0 מ' וההזזה האופקית תהיה לא פחות מ-1.5 מ'.
18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
- 18.1 חומרי גמר של חזיתות הבנינים
א. גימור החזיתות של מבנים יהיה מחומרים עמידים כטיח אקרילי, טיח קוורץ ואו כל חומר קשיח אחר
- פרוט חומרי הגמר יכללו בתוכנית להיתר בניה.
 - 18.2 מזגנים
מזגנים ואו מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.
המעבה של יחידת המזגן יוסתר בתוך חלל הדירה.
 - 18.3 שילוט
א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בניני המגורים.
 - 18.4 אנטנות
לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.

- 18.5 קולטי שמש
קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים.
ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד. פרט ההסתרה יאושר ע"י מהנדס העיר.
- 18.6 צנרת
לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין.
במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות מתאימות שיצבעו בגוון הבנין.
- 18.7 מסתור כביסה
א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין.
ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יתוקנו כחלק בולט בחזית.
ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.
ד. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
ה. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר.
- 18.8 ארובות
א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- 18.9 פרגולות
א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים וחצרות משק, מעבר לקווי הבנין, יותר להתקין קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
ב. לא יותר קרוי מרפסות פתוחות ע"י בניה קשיחה - כרעפים אסבסט וכד'. יותר קרוי ע"י חומרים קלים כדוגמאת בד, בד סינטטי, עץ, בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 18.10 גגות
א. פרוט גמר גג כחזית חמישית יכלל בהיתר הבניה. ידרש - גמר גג אופקי ביריעות עם אגרגט לבן או פיזור חצץ לסוגיו.
ב. מרפסות פתוחות ירוצפו בחומרים קשיחים.

פרק ד' - הוראות בניה לתוספות במבני מגורים קיימים

19. מבנים בשטח התוכנית

מבן הוא שטח קרקע המותחם בדרך, ש.צ.פ, שביל הולכי רגל, אתר למוסד ציבורי וכד'. מבן כולל אחד או יותר או יותר מבנים. בשטח התוכנית הוגדרו המבנים הבאים:

מס' מבן	מיקום	יעוד	מס' מבנים	מס' יח"ד (עפ' אמדן)
1	רח' הרב קוק	מגורים א'	9	9 יח"ד + 2 יח"ד שעדיין לא מומש
2	רח' הרצל	מגורים ב'	1	8
3	רח' הרצל	מגורים ב'	3	24
4	רח' הרצל	מגורים ב'	5	40
5	רח' עולי הגרדום	מגורים ב'	1	18
6 / 6א'	רח' עולי הגרדום	מגורים ב'	4	82
7	רח' עולי הגרדום	מגורים ב'	2	32
7א	רח' עולי הגרדום	מגורים ב'	2	32
8	רח' עולי הגרדום	מגורים ב'	2	32
10	רח' עולי הגרדום כצלנסון	מגורים ב'	3	24
11	רח' עולי הגרדום כצלנסון	מגורים ב'	2	18
12	רח' אילת	מגורים ב'	2	24
13	רח' אילת	מגורים ב'	2	36
14	רח' הבנים	מגורים ב'	5	38
15	רח' הבנים	מגורים ב'	2	26
16	רח' כצלנסון / רח' השופטים	מגורים ב'	8	68
17	רח' השופטים	מגורים ב'	6	56
18	סמטת הצוקים	מגורים ב'	4	32
סה"כ				569 יח"ד

20. הוראות בניהא. תוכנית בינוי

- כתנאי להגשת היתר בניה יהיה להגיש תוכנית בינוי למבנן שהוגדר לעיל בסעיף 19. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תכלול פרוט המבנים הקיימים עם ציון מספר היחידות הקיים, תכנון פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, שבילים כניסות למבנים ושטחי גינון - ופתרונות חניה ליחידות הקיימות במבנן. התוכנית תהיה בק.מ. 1:250 על רקע מפת מודד מוסמך.

ב. תוספות זכויות בניה

1. כל דירת מגורים ששטחה הקיים קטן משטח נומינלי של 60 מ"ר (כולל חדר בטחון ואו ממ"ד למעט חדר מדרגות משותף למספר דירות) יותר להגדיל עד שטח של 80 מ"ר נומינלי.
2. כל דירת מגורים ששטחה הקיים בין 60 מ"ר נומינלי ל-80 מ"ר נומינלי יותר להגדלה עד שטח של 100 מ"ר נומינלי.
3. כל דירת מגורים ששטחה הקיים בין 80 מ"ר ל-100 מ"ר נומינלי יותר להגדילה עד שטח של 110 מ"ר נומינלי.
4. דירות קיימות בשטח של 100 מ"ר ומעלה לא יותר להרחיבן במסגרת ת.ב.ע. זו.
5. במידה ויאוחזו שתי דירות קטנות לכדי דירה אחת גדולה, תוספת הבניה המותרת תהיה בשעור המותר לכל אחת מהדירות הקטנות, בלא להתייחס לשטח הדירה המאוחדת.
6. במידה ותבנה תוספת קומה, ההגדלה תהיה בשעור השטח שניתן לבצע בלא להתייחס לגודל הדירה הסופית.

ג. מיקום תוספת בניה

1. תאסר תוספת בניה למרווח קדמי (מרווח לדרך ואו דרך משולבת) אלא אם המבנה מרוחק לפחות 7.0 מ' מקו הדרך בתוספת בניה יש לשמר על מרווח מדרך של 4.0 מ' לפחות.
2. ישמר מרחק בין גמלוני מבנים או פינות מבנה של 8.0 מ' לפחות.
3. תותר תוספת קומה. בקו בנין קדמי תבנה תוספת הקומה בנסיגה מהבנין הקיים לפחות ב-1.0 מ'.

ד. עיצוב אדריכלי

1. תכנון התוספת תתיחס למבנה שלם ולכל קומות הבנין. ההרחבה תתוכנן בעיצוב אדריכלי מגובש.
2. יותר לבצע את ההרחבה במבנה בשלבים - התוכניות לאישור יכללו סימון שלבי הביצוע.

ה. תנאים להגשת היתר הבניה
המסמכים להיתר הבניה יכללו:

1. תוכנית בינוי ב-250:1 של המבן.
2. תוכנית חתכים וחזיתות של המבנה לפני ההרחבה ולאחר ההרחבה.
3. סימון שלבי ביצע.
4. חתימות הבעלים של כל הדירות בחדר המדרגות של מגיש הבקשה.

פרק ה' - הוראות בניה למבני ציבור ולמבני מסחר ומסחר משולב

21. יעודי מבני הציבור

- א. המגרשים מיועדים למבני ציבור שכונתיים למטרות חינוך, תרבות ודת.
- ב. במבנים קיימים יותר לבנות תוספת או הרחבת.
- ג. יותר לבנות שני מוסדות במגרש אחד.
- ד. שטח מגרש מינימלי למוסד ציבור 1.0 דונם.

22. הוראות בניה למוסדות ציבור

- א. הוראות לבנין ציבור ששטחו גדול מ-5.0 ד'.
 1. יעוד - בית ספר, מרכז תרבות שכונתי, בית כנסת מרכזי.
 2. שטח בניה עיקרי 60%.
 3. שטח בניה שירות 10% (מקלטים, מחסנים ק.ע.).
 4. מספר קומות - עד 3 קומות בחתך. יותר תוספת מקלט תת-קרקעי.
 5. קווי בנין - מדרך 5.0 מ'. קו בנין צידי - 3.0 מ'.
 6. מבנים קיימים יאושרו במתווה הקיים.
- ב. הוראות לבנין ציבור ששטחו קטן מ-5.0 ד'. גודל מגרש מינימלי 1.0 ד'.
 1. יעוד - גן ילדים, מעון, מועדון נוער, בית כנסת שכונתי, מקווה וכד'.
 2. שטח בניה עיקרי 40%.
 3. שטח בניה שירות 5%.
 4. מספר קומות - 2 קומות בחתך.
 5. קווי בנין - מדרך 5.0 מ' קו בנין צידי 3.0 מ'. מבנים קיימים יאושרו במתווה הקיים.

23. תניה

החניה במגרשים למוסדות ציבור ששטחם גדול מ-1.5 דונם תהיה בתחום המגרש. ליד כל מוסד ציבורי יתוכנן מפרץ הורדת נוסעים.

24. הוראות מיוחדות לחלקי בנין

- א. תוקם גדר בין מבנה ציבורי למגרש מגורים.
- ב. גמר מבנים יהיה בטיח אקרילי או טיח עמיד.

25. הוראות בניה למסחר ומסחר משולב

- א. במגרשים המיועדים למסחר ומסחר משולב קיימים מבנים.
- ב. תותר תוספת בניה. תוספת בניה תהיה עפ"י קווי בנין מאושרים.
- ג. קו בנין לדרך 3.0 מ' קו בנין צידי 3.0 מ'.
- ד. סה"כ שטח בניה עיקרי 60% + 10% שטחי שירות.
- ה. גובה בנין - 2 ק'. יותר בנוסף מקלט תת קרקעי.

26. תכניות פיתוח

1. על מגישי בקשות להיתר בניה והיזם לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה.
2. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק.מ. 1:100 (או בקני"מ 1:250 באשור מהנדס העיר).
3. כל תכניות הפיתוח הגינן וההשקיה יוגשו לאישור מהנדס העיר.
תכנית פיתוח תכלול : סימון גובה כניסות לבנינים; מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות כולל שטחי קומות עמודים פתוחים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לאורך תוואי הקירות; פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים; תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וקווי חשמל, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קוי חשמל, כבלים, טלויזיה, תקשורת, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים; שטחי הגינן כולל מגרשי משחקים, מתקני משחקים וריהוט גן; ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.
4. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית; רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס העיר) וצמחים ושיחים לשתילה; מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
5. תכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף או אדריכל רשוי, למעט למגרשים חד או דו משפחתיים.

27. פיתוח מגרשים לבניה

1. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים לדרכים ולצמתים ולש.פ.צ. הסמוכים למגרש (גם מחוץ לתחום תכניות תב"ע זאת, עפ"י הוראות מהנדס העיר), כדי ליצור "חזית רחוב" מגובשת.
2. במגרש מגורים הסמוך למגרש לבניה ציבורית, והנבנה לפני תכנונו, יש לשלב בתכנית הפיתוח של המגרש למגורים תכנון עקרוני של המגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו. התכנון העקרוני יכלול שביל גישה ופיתרון ניקוז השטח. על מגיש הבקשה לבצע את הפיתוח למגרש המגורים, תוך התייחסות למגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו בהתאם לתכנית הפיתוח, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

28. פיתוח ש.צ.פ. ודרכים

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים.
תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תוכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.
- ב. פיתוח לאורך הדרכים יתוכן ויבוצע כחלק אינטגרלי של תוכנית הפיתוח של המגרש הגובל איתו. התוכניות יוגשו לאישור מהנדס העיר.
- ג. תכנון הדרך - ריהוט רחוב, גינון יהווה חלק מתכנון הנוף.

29. קירות תומכנים, מסלעות וגדרות

- א. קירות תומכים וגדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית כאשר הפטינה המקורית גלוייה. סוג האבן, גודלה וצורתה, וגודל המשקים יהיו עפ"י פרט של קיר או מסלעה קיים, ולפיו יבנו כל הקירות בשטח התוכנית. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל קירות התומכים והמסלעות במגרש.
- ב. במידה וידרש ניתן יהיה לבצע קירות מבטון או קירות מיחידות טרומיות.
- ג. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים, ויוגשו פרטים לאישור מהנדס העיר.
- ד. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.5 מ' במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-2.5 מ' יש לפצל את קיר התומך במסלעה יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
- ה. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך תוקס גדר.
- ו. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות.
- ז. הגדר תהיה מפרופיל מתכת. כל רכיב מברזל יהיה מגולוון.
- ח. בגדרות ומעקות לאורך דרכים יקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י מהנדס העיר.

30. חדרי טרנספורמציה

- א. חדרי טרנספורמציה שלא ישולבו במבנים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתוכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יחוייב שימוש בחדרי טרנספורמציה מסוג קטן בלבד. תוכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר טרנספורמציה. המיקום באישור מהנדס העיר בלבד.
- ב. המבנים יחופו מחומרים עמידים בהתאם למבנים הסמוכים.
- ג. יותר מיקום חדרי טרנספורמציה בש.צ.פ. בתאום עם מהנדס העיר.

מתקנים לאיסוף אשפה .31

- א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל לאיכות הסביבה והתברואה של עיריית קרית שמונה.
- ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס העיר.
- ג. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך רחוב או בתוך המגרש, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

עודפי קרקע - שפך .32

- א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.
- ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התוכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.
- ג. מגישי היתר הבניה יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר ואשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח.

עיצוב רחוב וחניה .33

- א. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעות כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- ב. בחניה המקבילה למדרכה יש לתת מקום לנטיעת עץ כל 20 מ' במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים.

ריהוט רחוב .34

- כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. תאורה - יקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בקרית שמונה, באישור מהנדס העיר.
- ב. שילוט - יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס העיר.
- ג. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והככרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמאת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ד. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס העיר.

35. דרכים

כל הדרכים לרבות דרכים משולבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל המסומנים בתשריט המצורף, יסללו בהתאם לתוכנית דרכים והנחיות מתכנן הנוף. דרכים משולבות ירוצפו להבדילם מכבישים עוברים.

לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.

36. תאורת דרכים

כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר. דגם עמוד התאורה יאושר ע"י מהנדס העיר. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב.

37. חניה ציבורית

לאורך הדרך תותר חניה ציבורית מקבילה. נתיבי החניה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30.0 מ' - וייסגרו לקראת הצומת "באזניים".

38. עבודות חשמל

38.1 קוי חשמל

א. איסור בניה בקרבת קוי חשמל:
 בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה
 מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו
 החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.
- ד. פירוק והעתקת קוי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.
- ה. אספקת החשמל של מתח נמוך וגבוה, בתחום תוכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים ולא יותרו כל קווים עיליים.

38.2 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות היתרי בניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר לאשר מיקום תחנות טרנספורמציה בשצ"פ על היזמים ואו הבאים במקומם להקנות לחברת חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חפשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

38.3 תאורת חוץ

תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צביריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות בצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

38.4 טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות.

39. מיס, ביוב, ניקוז והידרנטים

39.1 כללי

א. על מבקשי היתר בניה במגרשים ואו הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכבוי אש - הכל לפי הענין.

ב. מבקשי היתר הבניה במגרשים ואו הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי התוכנית.

39.2 אספקת מים

- א. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
- ב. אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
- ג. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

39.3 ביוב

- א. תנאי למתן היתרי בניה, אישור משרד הבריאות לסעיפים הבאים:
1. קיום פתרון לטיפול וסילוק הביוב של קרית שמונה.
 2. הגשת פתרון לטיפול במי השתיה שיסופקו לשכונה.
 3. הגשת הנחיות להנחת קווי ביוב בקרבת קווי שתיה (קווים ציבוריים) בתחום השכונה והקווים הקיימים בישוב המיועדות להחלפה.

ב. תנאי להיתר בניה השלמת ביצוע בפועל למתקן טיפול שפכים.

ג. יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ה. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

40. אספקת גז

א. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית.

ב. לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

41. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותברואה של עיריית קרית שמונה ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

42. ניקוז מי גשם

א. צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתוכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית.

ב. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או לש.צ.פ. או על גבי מדרכות המשמשות הוכלי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעוק, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

ג. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים.

פרק ח' - רישום הפקעות והתחלת ביצוע

43. הפקעה
 כל השטחים היועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, לבניני ציבור, ש.צ.פ. - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית קרית שמונה.

44. איחוד וחלוקה
 א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
 ב. על יזמ/מבצעי התוכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישן לרישום בלשכת המקרקעין. תשריט זה אינו מהווה תנאי להיתר בניה.
 ג. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.

45. תחילת ביצוע התוכנית
 א. מיד עם אישור התוכנית.

