

2000 309 587

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0216200

שינוי יעוד שטח מבני ציבור למגורים, קרית שמונה

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז
צפון

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תקינה מס' 217-0216200
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוליסטית
 ביום 25.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

217-0216200

הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

23-05-2016

דברי הסבר לתכנית

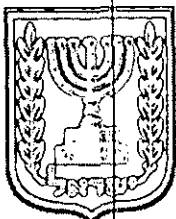
השטח הכלול בתחום התכנית מוגדר בתכנית ג/3651 כשטח המיועד למבני ציבור. בתכנית ג/14742 המופקדת מוצע השטח ליעוד מגורים. בפועל, משמש השטח כיום בבתים חד קומתיים, הראויים להריסה, למגורים לדיירים קשי יום. מחזיקי הקרקע מציעים לשנות היעוד על מנת שימש למגורים. חלק מהמגורים ישמש תחליף למגורי הקשישים, עולים ומעוטי יכולת כדיור בר השגה, במבנה חדש הראוי למגורים, והיתרה למגורים לציבור הרחב, תוך טיפול ברצועת נחל שבשולי השטח לטובת כלל הציבור והדיירים.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד שטח מבני ציבור למגורים, קרית שמונה
		מספר התכנית	217-0216200
1.2	שטח התכנית		19.408 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

253995 קואורדינאטה X

790500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז קרית שמונה על גדת נחל עין זהב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה	שפרינצק	75	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13135	מוסדר	חלק		56, 59, 64, 68, 161
13137	מוסדר	חלק	55, 61	19-22, 51, 62

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
28/09/1986	3351	3384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	שינוי	ג/ 3651



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערה לטבלה:

הסתמכות לתכנית תרש"צ 1/05/15 תאריך אישור 24/07/1990 - רחוב שפרינצק נשאר במתכונות על פי המסומן בתרש"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

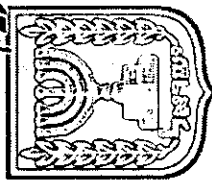


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תאור המסמך							
לא	תשריט מצב מוצע		דן קפלן		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח נופי סביבתי	30/06/2015	רותי ארני	04/05/2015	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	26/05/2015	דני קפלן	26/04/2015	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	מפת מדידה	29/03/2015	בני שפירא	29/03/2015		1:250	מחייב	מפת מדידה *
לא	סימון עצים בוגרים	30/06/2015	רותי ארני	03/07/2014	1	1:250	מחייב	סביבה ונוף
לא		30/06/2015	רותי ארני	03/07/2014	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא		30/06/2015	רותי ארני	03/07/2014	7	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	30/06/2015	דורון מגיד	11/05/2015	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר, תרשימי סביבה	09/02/2015	דני קפלן	09/02/2015	1	1:1000	מחייב	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח
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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר		עיריית קרית שמונה	שמונה	(1)		04-6908444	04-6908521	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1001.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית שמונה	שמונה	(1)		04-6908444	04-6908521	

(1) כתובת: ת.ד. 1001.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל לקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6451358	
חוכר			השתתפות בנכסים לישראל בע"מ	חיפה	(2)		077-6656700	04-8471309	

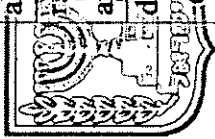
(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: 58 צ'ק פוסט.

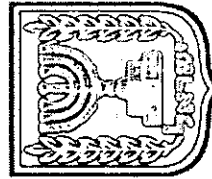
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
danikap@baraknet.il	04-6934984	04-6938767		כורזים	כורזים	מתל בע"מ	9839	דן קפלן	עורך ראשי	אדריכל
aranyai@gmail.com	04-9991778	04-9991777	(1)		יובלים		82346	רותי ארני	יועץ נופי	אדריכל נוף
doron@karnieng.co.il	04-8251095	04-8244468		ישראל	חיפה	שקרני מהנדסים בע"מ	36006	דורון מגיד	יועץ תחבורה	מהנדס כבישים
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	04-8726547	17	הגודד העברי	קרית מוצקין	שפירה בני-מדידות	583	בני שפירה	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 307.



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 יעוד שטח מבני ציבור לשטח מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח מבני ציבור לשטח מגורים.
- הגדרת זכויות והוראות בניה.
- הסדרת שטח תעלת מים וקביעת יעוד.
- קביעת יעוד שצ"פ.
- ביטול דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

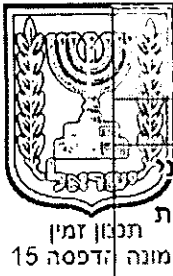


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 19.408

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
קיימים בשטח התכנית מבני מגורים ללא תכנית מאושרת המיועדים להריסה.	118		+106	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	9,092		+8,555	537	מ"ר	מגורים (מ"ר)



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

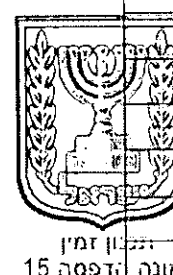
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
טיילת	601
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים א'	201
מגורים ב'	102, 101
נחל/ תעלה/מאגר מים	501
ספורט ונופש	801
שטח ציבורי פתוח	401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	טיילת	601
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	801
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
קו ביוב	טיילת	601
קו ביוב	מגורים ב'	101
קו ביוב	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	401
תחום השפעה	דרך מאושרת	701



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	טיילת	601
תחום השפעה	מגורים א'	201
תחום השפעה	מגורים ב'	102, 101
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
תחום השפעה	ספורט ונופש	801
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	401



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	3,725	19.19
נחל	1,091	5.62
שטח למבנים צבוריים שרותים עירוניים	12,887	66.40
שטח ציבורי פתוח	1,706	8.79
סה"כ	19,409	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,461.84	12.68
טיילת	2,730.66	14.07
מבנים ומוסדות ציבור	2,123.23	10.94
מגורים א'	1,075.75	5.54
מגורים ב'	8,310.66	42.82
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,006.55	5.19
ספורט ונופש	854.29	4.40
שטח ציבורי פתוח	845.82	4.36
סה"כ	19,408.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מורה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	ישמש ליחידות מגורים בהתאם לתכנית הבינוי, כולל דיור בר השגה שטח עד 70 מ"ר כמצויי בתכנית הבינוי. וכן, מבנים לשימוש הדיירים כגון מועדון, חדרי כושר, בריכת שחיה פרטית וכו'.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
4.2.2	מבנה קיים המשמש למגורים ברי השגה ישאר במתכונתו הקיימת כולל מקלט חיצוני לשימוש. גישה אלו בזכויות מעבר כמצוין בתשריט.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	מבנה קיים נמשמש כמועדון לאוכלוסיה ותיקה. תשמר מתכונת הקיימת.
4.4	טיילת
4.4.1	שימושים
4.4.2	שמושה לפיתוח נופי לאורך נחל עין זהב בגדה המזרחית. ישמש כגן ולמעבר לאורך הנחל ויפותח יחד עם הנחל וסביבתו, בהתאם לנספח הנופי.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
4.5.2	לא תותר בניה למעט גינון, מתקני משחק ספורט והצללה, שבילים, מעבר קווי מים ביוב, חשמל, תקשורת, כבלים, שלטי הכוונה ופינות ישיבה, בהתאם לנספח הנופי.
4.6	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.6.1	שימושים
4.6.2	תואי לנחל עין זהב יפותח בשתי גדותיו, כשגדתו המזרחית תשמש חלק מטיילת כלל עירונית כמפורט בסעיף 4.4, ויפותח יחד עם הטיילת ופ.צ. בהתאם לנספח הנופי ויכלול חלק מחניה העירונית הקיימת.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
4.7.2	חלק מאצטדיון כדורגל קיים הכלול בתחום הכביש המבוטל.
4.8	דרך מאושרת



תכנון זמין
מורה הדפסה 15

	דרך מאושרת	4.8
	שימושים	4.8.1
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, בנין וחניה אסורה כל פניה פרט למתקני הדרך.	
	הוראות	4.8.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



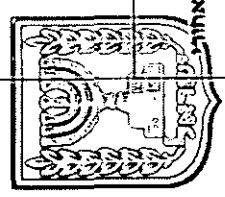
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



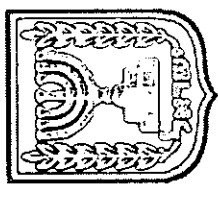
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	צויד- שמאלי	צויד- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד ליום	מספר יח"ד	מסתית (% מרוא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	האי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל הקניסה הקובעת					
(3)	(3)	(3)	1	40	15.3	(1)82	25	155.2	33.8%			5348	I, II	101	מגורים ב' מגורים ב'	מגורים ב' מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	6	22	7.5	24	15	87.6	23%			3193	III	102	מגורים ב' מגורים ב'	מגורים ב' מגורים ב'	
(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	8	11.2	12	40	75	25%			1075		201	מגורים א'	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	8			40	60	10%			2123		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
15 בדצמבר 2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 8	I, II	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	III	102	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 3		201	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מזגון זמין
מונה הדפסה 15

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:

* במבנה מס' I בתמש הקומות הראשונות יהיה דורך בר השגה - שש דירות בקומה.

** בהתאם לנספח בנינו מנחה.

1. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסוד"כ זכויות הבניה לא ישונו.

2. הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

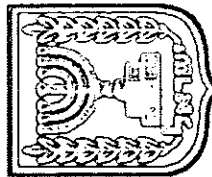
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (1)

(2) (2)

(3) **

(4) במבנה קיים קרקע קיימת מקווי בנין לא תהייה סטיה מתכנית...



מזגון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות המקומית ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי שימוש מגרשי הספורט והחניה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין או מתקן שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד הגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של הרשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי: כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.

6.2.1 מים: החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה מקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.2.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, בנקודה המסומנת בתשריט אשר התקבלה מתאגיד מים וביוב "התנור", באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3

דרכים וחניות

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתכנית) (1983) לא תורשה חניה לאורך הכבישים. אלא במקומות מוסדרים, וחניה זו לא תלקח בחשבון מאזן החניה.

6.4

פיתוח סביבתי

6.4.1 כללי: תכנית פיתוח תוגש יחד עם בקשה להיתר בקנה מידה 1:250 לפחות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. יסומנו בתכנית הפתוח:

- גבהי כניסה לבנינים, כבישים, שבילים, וחניות.
- פרוט אזורי הגינון, בנוסף לאזורי בניה, אחסון וכו' הנדרשים בבניוי המגרש.
- פרוט חומרי הגמר של הפיתוח.
- פרטי בניית קירות תומכים, גבהים, ופרטים.

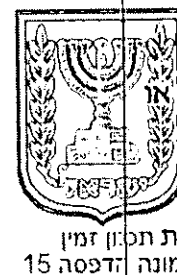


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

פיתוח סביבתי	6.4
<p>- הגדרת סוגי עצים ונטיעות. בכל עבודות חפירה מתוכננות הכוללות פינוי עודפים ו/או פסולת בנין, יש לציין ולקבל אישור למקום השפיכה. 6.4.2 נטיעות וגינון : עבודות הפיתוח, הנטיעות והגינון יעשו בהתאם לתכנון הנספח הנופי שיהיה חלק מהתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח לנחל וסביבתו ע"י רשות הניקוז בשלב תכנון המפורט. יש להגיש לרשות הניקוז את תכנית הפיתוח לנחל עין זהב וגדודיו. ביצועה העבודות יהיה ע"י רשות הניקוז כינרת במימון היזם.</p>	



חשמל	6.5																						
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות תכנון זמין ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="877 1496 1252 2120"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	י. ארון רשת	
מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																						
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																						
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																						
5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																						
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																						
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																						
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																						
3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																						
בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																						
1 מ'	י. ארון רשת																						



6.5	חשמל
	<p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהניקוז לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף 2.1.1.1 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>
6.8	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תוכנית בינוי לכל תא שטח תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית, התוכנית מאפשרת לאחר אשר תכנית בנוי לתא השטח חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	 <p>תכנון זמין מונה: 15</p>
<p>6.10 מיגון אקוסטי</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור היחידה הסביבתית של הרשות.</p>	 <p>תכנון זמין מונה: 15</p>
<p>6.11 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוחה שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. על הגגות המבנים ישולבו קולטים סולריים להפקת חשמל ומים חמים, בדרך שלא תפגעו בחזות האדריכלית של המבנים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה: 15</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או ניתן ע"י פקוד העורף פטור לכך.</p>	
<p>6.13 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמא/ 38).</p>	
<p>6.14 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה בתחום הש.צ.פ. תותר ובתנאי של פיתוח מגוון מאושר ע"י הרשות המקומית והמהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>6.14.1 עבודות עפר : בשלב הקמת הבניינים או מתקנים יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור (פגיעה סביבתית הניתנת לתיקון ושיפור המצב לאחר סיום העבודות): א). עבודות עפר יבצעו תוך שאיפה לאיזון חפירה ומילוי. ב). ניקוז- מערכת הניקוז תסלק נגר עילי למערכת הניקוז הטבעית. יעשה מאמץ תכנוני להקטין כמויות מי נגר על ידי בניית שטחים כגון חניות וכו' עם מקדמי לחחול גבוהים (כגון אבנים משתלבות). ג). לא יתבצעו שפיקות עפר לתוך ערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים. שטחים שהופרדו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה מונה תכנון זמין 15 הדפסה ד). עבודות העפר יהיו רדודות בהתאם למבנה השטח, יבצעו יישורים שימתנו את השיפועים.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
<p>6.16.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לאנרגיה וחימום מים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 6.16.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לאנרגיה וחימום מים כשהם צמודים לגג המשופע ודוודים לאנרגיה מים חמים ויותקנו בתוך חלל הגג . 6.16.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.18</p>
<p>6.18.1 מיקום מתקני אצירת האשפה של מפעל או מוסד, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית. 6.18.2 פסולת ביתית וגושית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע ע"י המועצה מקומית באישור המשרד לאיכות הסביבה. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת אשפה בנפח המתאים לפעילות המתוכננת בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.19</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.20</p>
<p>6.20.1 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנון כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 6.20.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסימיים בתחום התכנית בכל שיהיו.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.21</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שמיירה על עצים בוגרים	6.21
<p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 101-801.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ל"ר	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית שמונה	חתימה:	
יזם	שם: רשות מקומית	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית שמונה	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל לקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: השתתפות בנכסים לישראל בע"מ	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: דן קפלן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מתל בע"מ	חתימה:	

אני/נו התנדודת עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות מקומית המוסמכות. **סימתכנית**
 הודעה זו ניתנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות או חוב, והתכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו מטמנת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאוננו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 17.5.16 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

(Handwritten signature)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15