

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0521575

מגרש 15, קריית 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

תכנית תקפה ג/9948 מקנה זכויות ל-30 יח"ד. בהיתר בנייה שמספרו 20150002 ניתנה הקלה של 5 יח"ד נוספות, במסגרת הקלות שבס וכחלון. מטרת תוכנית זו הינה לקבוע סך של 36 יחידות דיור במגרש, כך שתתאפשר הסדרה של יחידת דיור אחת נוספת שנבנתה בפועל וכן הסדרה של מחסנים שנבנו בפועל. לשם כך התוכנית מבקשת להוסיף שטחי בנייה לצורך הסדרת הבנייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 15, קריית שמונה

ומספר התכנית

מספר התכנית 217-0521575

1.2 שטח התכנית 3.131 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריית שמונה
קואורדינאטה X	253344
קואורדינאטה Y	791467

1.5.2 תיאור מקום

שד' אצ"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות: קריית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	שד האצ"ל	קריית שמונה

שכונה שכי אצ"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13397	מוסדר	חלק		33

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 8

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
19/09/2000	4879	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9948 ממשיכות לחול. נספח הבינוי ונספח הפיתוח הנופי לא יחולו בתחום תוכנית זו.	שינוי	ג/ 9948



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד בריק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/05/2017	מחמוד בריק	07/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
	אחר	נואף אבו ג'בל		סלעי החרמון חב' לבנייה ופתוח בע"מ	מגידל שמס	(1)		04-6907628	04-6907128	anan_brek@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1255.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נואף אבו ג'בל		סלעי החרמון חב' לבנייה ופתוח בע"מ	מגידל שמס	(1)		04-6907628	04-6907128	anan_brek@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1255.

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 עילית	חרמון (1)	2	073-2548203	02-5456055	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012. net.il
מודד	מודד	איהאב אבו ג'בל	1302	מדידות והנדסה בע"מ	מג'דל שמש	(1)		04-6982931	04-6982931	abujblehab@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3343.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

הגדלת אחוזי בנייה בבנייה רוויה בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א) 16 (א) 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחי שירות בשטח של 430 מ"ר עפ"י סעיף 62 (א) 16 (א) 1.

הגדלת מספר יחידות דיור במגרש מ-30 יח"ד ל-36 יח"ד עפ"י סעיף 62 (א) 8.

שינוי בקוי בניין צדדי מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'. עפ"י סעיף 62 (א) 4.

שינוי משטחים למטרות עיקריות לשטחים למטרות שירות לפי סעיף 62 (א) 9.

שינוי בהוראות נספח הבינוי ג/9948 בעניין : 1. טיפוס המבנים (במקום מדורג - לא מדורג), 2. מיקום חנייה

(במקום מתחת לבניין - בתחום המגרש), 3. שטח הדירה מ-100 מ"ר בדירה רגילה ל-106 מ"ר ודירת קוטג' מ-200

מ"ר ל-106 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,131.04	100
סה"כ	3,131.04	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,131.04	מגורים ב'
100	3,131.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני מגורים 2 דירות בקומה. חדר מדרגות אחד בקומה ומעלית נוסעים אחת. בכל מבנה 12 יח"ד, 10 דירות בשטח בנוי של 106 מ"ר כ"א. 2 דירות דו קומתי בשטח בנוי ממוצע של 106 מ"ר כ"א (כולל אופציה של 30 מ"ר בתוך שיפוע הגג ו/או במרפסת). סה"כ השטח בנוי של מבנה 1367 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר של חזיתות הבניינים : גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים (פסיפס, קרמיקה, אבן מסותתת, אבן ניסורה) באישור מהנדס העיר. מזגנים :</p> <p>א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה. שילוט :</p> <p>א. בכל בניין מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.</p> <p>ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בבניי המגורים. מסתור כביסה :</p> <p>א. לא תאושר התקנה זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קווי הבניין.</p> <p>ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות בבניין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית.</p> <p>ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיות הבנייה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.</p> <p>ד. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.</p> <p>ה. בבתים המשותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר. ארובות :</p> <p>לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.</p>
ב	<p>אנטנות</p> <p>לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מבנה מגורים לפחות בגובה מרבי של 6.00 מ'.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, באישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תוסתר בתעלות מתאימות שיצבעו בגוון הבניין. תוואי הצנרת החיצונית ואופן הסתרתה יהיה</p>



4.1	מגורים ב'
	חלק מהבקשה להיתר בניה.
ה	<p>גגות</p> <p>א. בטיפוסי המבנים יחויב שילוב גגות משופעים מכוסים רעפים עפ"י תכנית בינוי. ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים / יריעות משוכללות באישור מהנדס העיר. ג. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה. ד. הרחבת הקומה העליונה תעשה רק בתוך חלק הגג המשופע, שיוכן מראש.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פרגולות, מרפסות: בכניסות לבתים, ביציאות לחצר, במרפסות מחדרי מגורים וחצרות משק - יותרו קרויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי						4030	1030	3000	3133.64	1	מגורים ב'
אחורי	0										
צידי- שמאלי	2.7										
צידי- ימני	2.7										
	מעל הכניסה הקובעת (1)	24	36	65	129						

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +7 ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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. תחנות השנאה:

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.0 מ'

שנאי על עמוד - 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת 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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר

6.1

חשמל

קבלת אישור מחברת החשמל.
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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
אספקת גז:

בכל מגרש יקבע מקום למיכל גז תת-קרקעי לצורך אספקת גז מרכזית באישור הגורמים המפקחים ומהנדס העיר.
לא תותר התקנה מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה ובאישור מהנדס העיר.
אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3

תקשורת

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם חתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.7	שרותי כבאות
	אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8