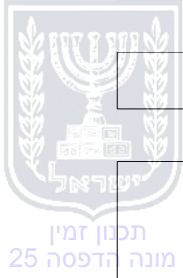


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 217-0789834

שינוי הוראות עיצוב ובינוי בנושא גגות רעפים - שכונת יובלים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
קרית שמונה  
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

תכנית זו מהווה שינוי תקנוני לתכנית מפורטת ג/19257 המאושרת בשכונת יובלים קרית שמונה. תוכנית זו משנה הוראות בינוי בייעודי מגורים לנושא ביטול החובה לגגות רעפים. יתר הייעודים ללא שינוי מהתוכנית המאושרת ג/19257.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות עיצוב ובינוי בנושא גגות רעפים - שכונת יובלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

217-0789834 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

942.171 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (5)

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

254879 קואורדינאטה X

792529 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת יובלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קרית שמונה

שכונה יובלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
11		חלק	מוסדר	13182
	19	חלק	מוסדר	13185
	36	חלק	מוסדר	13236
	25	חלק	מוסדר	13280
40		חלק	מוסדר	13328
	2-103	חלק	מוסדר	14716
	2-73, 75-76	חלק	מוסדר	14717
2	3-6, 8-9, 11-16, 18-28	חלק	מוסדר	14718
30	2-29, 31-131	חלק	מוסדר	14719

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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
20/03/2017	4437	7469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19257 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19257
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11993 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11993

### הערה לטבלה:

1. תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/ 19257 מלבד בנושאים ששוננו.
2. תכנית 217-0731380 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 217-0731380 ממשיכות לחול.



## 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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 13 23/12/2019	יניב שלמה	23/12/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 25

**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		עיריית קרית שמונה	קרית 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	קרית שמונה	(1)		04-6908444	04-6908521	

(1) כתובת: ת.ד. 1001.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	מתמוד בריק	35373		מגידל שמש	(1)		04-6941095		kavim.arc@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 341 קרית שמונה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

התכנית מבטלת את הוראות עיצוב ובינוי האדריכלי לעניין חובת בניית גגות רעפים ביעוד מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



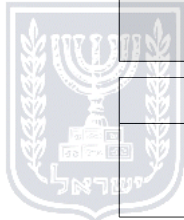
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	942,485	100
סה"כ	942,485	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	942,485.23	100
סה"כ	942,485.23	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים א'                      א. מגורים צמודי קרקע                      ב. חדרי אירוח לפי הגדרות משרד התיירות                      ג. חניה</p> <p>2. מגורים ב'                      א. מגורים                      ב. חניה</p> <p>3. מגורים ג'                      א. מגורים.                      ב. חניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת בנינים דו קומתיים (קוטג') חד ודו משפחתיים.                      ב. ככל שיוקם גג משופע, שיפועו לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, ויהיה משופע בחלקו לכיוון חזית הרחוב.                      ג. תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה.                      ד. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין 0 ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ובתנאי שיאושר במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן.                      ה. עיצוב הבינינים, העמדתם, חתכיהם ודירוגם וכן עיצוב והעמדה של החניה המקורה, כולל פתרון הניקוז, יפורט ב"תכנית הבינוי ופיתוח" למתחם שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.                      ו. חדרי אירוח יהיו כפופים להוראות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת ג/11993 לחדרי אירוח ובהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.</p> <p><b>מגורים ב'</b></p> <p>א. תותר הקמת בנינים דו קומתיים (קוטג') טוריים.                      ב. ככל שיוקם גג משופע, שיפועו לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה ויהיה משופע בחלקו לכיוון חזית הרחוב.                      ג. תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה. קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות 3 מטר מהחזית הפונה לרחוב. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה.                      ד. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין 0 ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ובתנאי שיאושר במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן.                      ה. עיצוב הבינינים, העמדתם, חתכיהם ודירוגם וכן עיצוב והעמדה של החניה המקורה, כולל פתרון הניקוז, יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" למתחם שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה, כמפורט בסעיף 6.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>מגורים ג'</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 3 קומות עם דירות גן וגג.</p> <p>ב. ככל שיוקם גג משופע, שיפועו לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% , כאמור בתקנות התכנון והבנייה, ויהיה משופע בחלקו לכיוון חזית הרחוב.</p> <p>ג. תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה. קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות 3 מטר מהחזית הפונה לרחוב. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה.</p> <p>ד. בחניות פרטיות גובלות, תותר זיקת הנאה הדדית לרכב לגישה לחניה.</p> <p>ה. במגרשים בהם מותרת חזית מסחרית תותר המרת של שטח מגורים לשטח מסחרי בקומת הקרקע בלבד, בשיעור של לא יותר מ-220 מ"ר שטח עיקרי, ו- 80 מ"ר.</p> <p>ו. גמר החזיתות יהיה מחומרים קשיחים בלבד. עיצוב הבינינים , העמדתם, חתכים ודירוגם יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" למתחם שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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:

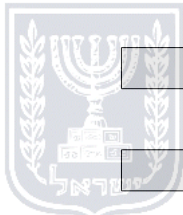
א. לפי תכנית מאושרת ג/19257

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת ג/19257.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח:</p> <p>6.1.1. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הגשת "תכנית בינוי ופיתוח" למתחם/מגרש ואישור ע"י הוועדה המקומית. "תכנית בינוי ופיתוח" תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 "תכנית הינוי ופיתוח" תכלול בין היתר:</p> <p>א. העמדת הביניים, צורתם וגובהם.</p> <p>ב. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקנ"מ 1:250.</p> <p>ד. פתוח שטח- גינון, גדרות, חניות- לרבות פרוט מפלסים, חומרים ופיתרון הניקוז וכן מיקום ופרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושירותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. פתרון הניקוז יהיה תוך ניסיון להשקות ולהחזיר מים ככל הניתן בשטחי המגרשים.</p> <p>ה. כל קירות הפיתוח יהיו בגמר של אבן בזלת טבעית (לקט) או אבן "מתועשת בזלית" בדגם "חאמי" ומעליהם גדרות מתכת בדגם אחיד, לפי נספח בינוי.</p> <p>ו. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים, לפי נספח בינוי.</p> <p>6.1.2. חלוקת משנה בקנ"מ 1:500 תהווה חלק מ"תכנית בינוי פתוח" לאישור הוועדה המקומית ותהווה בסיס לרשום החלקות. אזור מגורים ג' גודל המגרש מינימלי לאחר החלוקה, לא יקטן מ- 600 מ"ר והמרווח בין הביניים יהיה 3/0 מטר. החלוקה תבטיח פיתרון נגישות לחניה וזיקת מעבר הדדית, כמצויין בסעיף 6.3, כפוף לבינוי המוצע ולאישור הוועדה המקומית בהתאם.</p> <p>6.1.3. יותרו מספר מבנים למגרש בכפוף ל"תכנית בינוי ופיתוח" דלעיל.</p> <p>6.1.4. במגרש שאושרה בו תכנית בינוי ופיתוח ויחולו שינויים מהתכנית יש להגיש לאישור התכנית בינוי ופיתוח חדשה.</p> <p>6.1.5. תכנית בינוי ופיתוח לאזור "מלונאות ונופש" יהיה בתיאום עם משרד התיירות.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>6.2.1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>6.2.2. בחניות פרטיות גובלות תותר זכות מעבר הדדית וכן זכות מעבר להתקנת מערכות תשתית עירוניות.</p> <p>6.2.3. פירוט מס' החניות, מיקומם וסימון זכות מעבר הדדית - יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" למתחם.</p>
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>אזור מגורים ג'- חלוקת המשנה למגרשים תעשה תוך הבטחת נגישות לחניה וזיקת הנאה הדדית לרכב ולחניה בתוך המגרשים.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>6.4.1. אישור הוועדה המקומית ל" תכנית בינוי ופיתוח" למתחם/מגרש, כמפורט בסעיף 6.1</p>

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

לעיל.

6.4.2. היתר בניה לתשתיות מין וביוב יוצא לפני וכתנאי להוצאת היתר בניה בשכונה החדשה.

ההיתר לתשתיות מים וביוב כנ"ל יהיה לכל השכונה או לחלק ממנה והוא יועבר לאישור של משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

6.4.3. תנאים למתן איכלוס בשכונה :

א. השלמת ביצוע מערכות מים וביוב בהתאם לנדרש בהיתר לתשתיות מים וביוב.

ב. בדיקת אטימות קווי ביוב חדשים ע"י מנהלת הכנרת.

ג. החלפת קווי ביוב במערכת הולכה אזורית בהתאם למפורט בנספח ביוב ובהתאם להנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

6.4.4. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכ"ס כנדרש.

6.4.5. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגשת היתרי בניה למבני ציבור , תשתיות ותשתיות תחבורתיות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

6.4.6. תנאי להוצאת היתר בניה למתחם יהיה הכנת נספח עבודות עפר כמפורט בסעיף 6.9.7.

6.4.7. תנאי להוצאת היתר בניה מכח התכנית יהיה העתקתו של המתקן הביטחוני בתאום עם מערכת הביטחון.

6.4.8. תנאי להוצאת היתרי בניה- קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לרמת הסיכונים הססמיים בתחום התכנית.

6.4.9. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה לפחות לאחד מצמתי הכניסה מדרך מס' 909, ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.

6.4.10. ככל שיהיה תכנון מפורט של המסילה והתחנות, תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה בדיקה גיאוטכנית כמתחייב מהוראות תמ"א 23 שינוי 19.

6.4.11. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק.

6.4.12. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בכפוף לאישור כריתה/העתקה של קק"ל לעצים ומתן התחייבות לנטיעה חליפית על פי הערך הנופי של העצים המיועדים לכריתה. העתקת העצים תעשה בהתאם להנחיות העתקת עצים של משרד החקלאות או קק"ל ובליווי אגרונום.

6.5

**תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע בפועל של מוסדות ציבור , תשתיות ותשתיות תחבורתיות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.4.2.

6.6

**תשתיות**

6.6.1. כל רשתות התשתית הציבוריות בתחום התכנית כגון : מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.

6.6.2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו קיומו בפועל של פתרון מאושר לטיפול בפסולת או הטמנתה . סידור ריכוז וסילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח פיתרון ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה.

6.6.3. הנחיות למערכת הולכה וטיהור שפכים תתוכנן בהתאם לעקרונות וההמלצות המפורטות בנספח מים וביוב של התכנית.

א. מערכת הביוב הציבורית תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז , שמיועדת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי.

ב. פתרון קצה - טיהור השפכים - על המט"ש שאליו פונה ביוב השכונה לעמוד בתנאי איכות של "וועדת ענבר" ובכל הדרישות המעודכנות של משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

6.6	תשתיות
	<p>ג. הצנורות ושוחות הבקרה יהיו מסוגים אטומים, כפי שמפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>ד. יש לבצע בדיקות אטימות בנוכחות נציג "רשות ניקוז כינרת" ועפ"י הנחיותיו.</p> <p>ה. בגמר הנחת קווי הביוב יבוצע צילום וידאו כולל מפרטים ודוחות, הכל בהתאם למפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>6.6.4. לא תותר כל פעולה בתחום דרך 909, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>6.6.5. ביצוע דרך מקומית מס' 18 החוצה את נחל עיון, מותנה בהגשת היתר בניה לשכונה שמעבר לנחל ולהמשך כביש גישה לכיוונה.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>6.7.1. התכנון המפורט יעשה לפי עקרונות שימור, השהייה והחדרה של נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>פתרון הניקוז בשכונה יעשה במערכת הניקוז תת קרקעית שתקלוט את מי הנגר העילי ותנקז אותם לנחל עיון שממזרח לשכונה המתוכננת. במערכת התיעול תתוכנן בהתאם להמלצות המפורטות בנספח הניקוז ותאי התפיסה (קולטנים) יבוצעו במסעות ובמקומות הנדרשים בהתאם לתכנון המפורט לקליטת נגר עילי, כפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>6.7.2. תחול חובה על השהייה וכן סינון של המים דרך מתקני חצץ/טוף, טרם הצטרפות המים לנחל, למטרות מניעת זיהום נקודתי מרוכז וגם למניעת של התחרות מואצת במקומות נקודתיים.</p> <p>6.7.3. ניקוז גגות המבנים יופנה אל השטחים הפתוחים. במידה ולא ניתן, יש לנקז אל חניות הבניינים, שירוצפו בריצוף מחלחל.</p> <p>6.7.4. לכל מיגרש ינתן פתרון לגלישת עודפים למשטחי גינון ציבוריים וואו למערכת תיעול העירונית.</p> <p>6.7.5. אזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים. יש לדאוג כי פיתוח השטחים הפתוחים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסגרת היתרי הבניה.</p>
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה, רישום והפקעות:</p> <p>6.8.1. תותר חלוקת משנה לצורך רשום מגרשים למגורים וכן לרשום מגרשים למבני שנאים בשצ"פ ובשב"צ.</p> <p>6.8.2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין:</p> <p>6.9.1. לא תותר פסולת מכל סוג שהוא בתחומי האתר.</p> <p>6.9.2. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>6.9.3. לפני תחילת העבודה יבוצע חישוב אדמה, שתוערם ותאוחסן כאדמת גינון, לשלב הסופי של הפרויקט.</p> <p>6.9.4. במידה ויהיה צורך בפינוי עודפי עפר, התהליך יבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולאתרי פינוי מורשים.</p> <p>6.9.5. לא יותר אכסון עודפי עפר בתחומי השטח הפתוח בתחום השפעה של הנחל, ברצועה של</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

פסולת בניין	6.9
<p>100 מ' מציר נחל עיון בשתי גדותיו ולאורך אפיק הנחל.</p> <p>6.9.6. יותר עירוב זמני של עבודות עפר לצרכי מילוי ו/או גריסה בשטחים הפתוחים באתר, באופן זמני, מבוקר ומתואם בהיתר הבניה.</p> <p>6.9.7. כתנאי להיתר בניה למתחם בתחומי התכנית ולפני ביצוע עבודות עפר במגרשים, יש להגיש למהנדס העיר נספח עבודות עפר שיכלול חישוב כמויות העפר הצפויות לצאת או להיכנס לאתר, ואת אופן סילוק העודפים. התכנית תתבסס על העקרונות הבאים:</p> <p>א. חישוב אדמה עליונה ושימורה במאגרים כאדמת גן בתחומי התכנית.</p> <p>ב. עירוס בולדרים ושימושם במצפורים כמסלעות בתכנית הפיתוח או כחלק מהגן הסופי.</p> <p>ג. עודפי עפר מהמגרשים יגרסו לשימוש חוזר כמצעים.</p> <p>ד. חומרים שאין בהם צורך באתר יועברו לאתר קליטה מסודר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בתיאום ואישור הועדה המקומית.</p>	
תוואי מסילה	6.10
<p>בתחום הרצועה לתכנון של מסילת הברזל יחולו הוראות בהתאם לתמ"א 23 על שינוייה.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>6.11.1. תחום התכנית מצוי בחריגה טופוגרפית מעבר להגבלות המישור האופקי בגובה 160 מטר מעל פני הים, המוגדר עבור שדה התעופה של קרית שמונה.</p> <p>6.11.2. בהתאם לכך גובה הבניה המוחלט המירבי המותר במסגרת תכנית זו לרבות מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, תרנים, אנטנות, עמודי תאורה וחשמל לא יעלה על 15 מטר מעל פני הקרקע - כמפורט בסעיף 3.</p> <p>6.11.3. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו לשימוש בקרקע לצורך מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.</p> <p>6.11.4. ניתן יהיה להיתר בניה מכח תכנית זו לשימוש בקרקע מהרשימה שלהלן תוך קביעת האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים לתעופה ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית:</p> <p>א. חוות בעלי חיים.</p> <p>ב. פארקים וחניוני נופש.</p> <p>ג. מתקני איגום מים מלאכותיים.</p>	
עתיקות	6.12
<p>6.12.1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרזות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>6.12.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>6.12.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.12.4. 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>6.12.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



<b>עתיקות</b>	<b>6.12</b>
<p>6.12.6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלק גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות.</p>	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.13</b>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתר בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.14</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד בעורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.15</b>
<p>לעט פיתוח שטח התכנית תערך הערכת סיכונים ויוכן סקר סייסימי באם יידרש. בהתאם ייקבעו הנחיות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.16</b>
<p>מבנים להריסה:</p> <p>6.16.1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>6.16.2. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>6.16.3. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הביניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>6.16.4. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> <p>6.16.5. הריסת המבנה אשר בחלקה 5, גוש 13182 ("מתחם סלילים חולה") תבוצע רק במסגרת תכנון או ביצוע של דרך 90 בקטע דרך זה, כפי שיקבע.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח שטח התכנית	תאום צומת הכניסה לשכונה דרך 909עם החברה הלאומית לדרכים
2	בניה של עד 75% מ: - כל יח"ד הנופש בשכונה - 30% מסחר - 50% מהתעסוקה והמלונאות	ביצוע מערכת התשתית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם.
3	השלמת 100% הבנוי משלב 1	- ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם. - חיבור לדרך מס' 90 מצפון לצומת מצודות.
4	השלמות 100% הבנוי בתכנית	- השלמת ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. - סלילת כביש עוקף קריית שמונה.
5	כללי	ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בשטחים חקלאיים לעיבוד חקלאי בלבד, כל עוד לא תחלנה עבודות פיתוח בשטח, ובתנאי שלא יהיה בעיבוד החקלאי כדי הפרעה לביצוע המגורים ולשימוש המגורים הסמוך.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25