

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0949313

ג/26296 - מגרש 20, שדרות אצ"ל 19, קרית שמונה



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

התכנית ממוקמת בשד' האצל"ל 19, קריית שמונה. ייעודי הקרקע המאושרים בשטח התכנית לפי תכנית ג/9948 המאושרת החלה במקום, הם מגורים משולב עם מסחר. לאחר ניסיון לשווק את המקרקעין בנדון, כאשר הבנייה קיימת בפועל, (מסחר משולב עם מגורים) מסתבר שאין כל ביקוש במקום (למטרות ויעודים בהתאם להוראות התכנית המאושרת ג/9948). על כן, לפי סקר שוק שנערך, יש מקום לשנות את היעוד למטרות מגורים בלבד, הן כבקוש למבני מגורים וצורך קיומי כלכלי.

לפי תכנית מפורטת ג/9948 המאושרת - ניתן להקים 16 יחידות דיור בשני מבנים בשטח של 1320 מ"ר (עקרי ושירות), ושטחי מסחר - 780 מ"ר (עקרי ושירות). בתכנית המוצעת מבוקש הסדרת בנייה קיימת של 20 יח"ד בשטח של 2272.70 מ"ר (עקרי ושירות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26296 - מגרש 20, שדרות אצ"ל 19, קרית שמונה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

217-0949313

מספר התכנית

2.006 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

253335 קואורדינאטה X

791558 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שד' האצ"ל, קריית שמונה**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה	שד האצ"ל	19	

שכונה האצ"ל קרית שמונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13397	מוסדר	חלק	29	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
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	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 9948 בתחומה של תכנית זו	החלפה	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		09: 54 16/12/2021	מחמוד בריק	16/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 28 25/05/2021	עביר סעיד	24/05/2021		1: 250	מנחה	חניה
לא		14: 24 24/05/2021	מחמוד בריק	24/05/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

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
	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	מגידל שמס (1)			04-6982931	04-6982931	abujblehab@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	מהנדס	עביר סעיד	79570	עביר סעיד - תכנון כבישים ותנועה	כפר יאסיף	(2)		04-9961744		abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3343.

(2) כתובת : ת.ד. 659..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ממסחר משולב מגורים למגורים ב', הוספת יחידות דיור וקומה בשכונת האצ"ל קרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממסחר משולב מגורים למגורים ב'.

תוספת זכויות בנייה.

תוספת קומה.

שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משולב עם מסחר	2,006.01	100
סה"כ	2,006.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,006.01	100
סה"כ	2,006.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים. חדר מדרגות, מעלית נוסעים.
4.1.2	הוראות
א	<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>
ב	<p>גגות</p> <p>א. בטיפוסי המבנים יחויב שילוב גגות משופעים מכוסי 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>
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 חלק מהבקשה להיתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
										ש"ס	עיקרי					
(3) 293.03	8	(2)	4	4	2	3	15	(1) 20	35	2272.7	600	1672.7	2006.1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעקרי לשירות, שהסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10 יח"ד בכל מבנה, 2 יח"ד בכל קומה.

(2) לפי תשריט.

(3) עבור מרפסות קיימות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>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.</p>																										
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="239 1164 1260 1814"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת - 1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד - 3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ד. 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	מצייר 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'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -		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'
מצייר 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'																											
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -																											
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -																											
	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'																											



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.2

חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 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)

6.3

ביו, 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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14