

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-1045087

קריית שמונה רח' מנחם בגין 101/1, מגרש 236

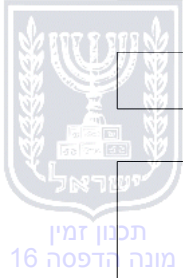
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

סוג תכנית
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

1. שינוי בקווי בניין על מנת להסדיר את הבינוי הקיים על פי סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת אחוזי בניה לבניה עתידית בסה"כ 50 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קריית שמונה רח' מנחם בגין 101/1, מגרש 236

ומספר התכנית

מספר התכנית 217-1045087

שטח התכנית 0.438 דונם

1.2

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) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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	קריית שמונה
קואורדינאטה X	254624
קואורדינאטה Y	790978

1.5.2 תיאור מקום

קריית שמונה, רח' מנחם בגין 101/1, מגרש 236.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מנחם בגין 101/1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13186	מוסדר	חלק	48	24
13378	מוסדר	חלק		

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 11993	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11993. הוראות תכנית ג/11993 תחולנה על תכנית זו.	5008	3492		02/08/2001
ג/ 12212	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12212 בתחומה של תכנית זו.	5075	2377		15/05/2002
ג/ 14742	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14742 בתחומה של תכנית זו.	7143	1129		12/11/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 54 31/03/2022	סבאג בע"מ	31/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
	פרטי	אלכסנדרה יעל צוגלין (1)			קרית שמונה	בגין מנחם	101			alexandratsoglin@gmail.com
	פרטי	סטניסלב צוגלין (1)			קרית שמונה	בגין מנחם	101			spt.israel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית שמונה, רח' מנחם בגין 101/1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדרה יעל צוגלין			קרית שמונה (1)	בגין מנחם	101			alexandratsoglin@gmail.com
פרטי	סטניסלב צוגלין			קרית שמונה (1)	בגין מנחם	101			spt.israel@gmail.com

(1) כתובת: קריית שמונה, רח' מנחם בגין 101/1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, ת.ד. 255.

(2) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשיה צפוני, מיקוד 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בקווי בניין, תוספת זכויות בניה 50 מ"ר, הגדלת תכסית ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)(5).

2.2.3 תוספת זכויות בניה 50 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(16)(2).

2.2.4 קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה על פי סעיף 62א(א)(19).

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

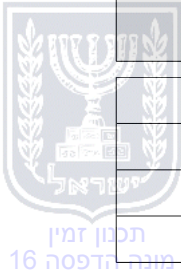
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	236B
שטח ציבורי פתוח	236C
שטח פרטי פתוח	236A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	236B
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	236A
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	236C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	346	79.36
שטח פרטי פתוח	34	7.80
שטח ציבורי פתוח	56	12.84
סה"כ	436	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	348.44	79.50
שטח פרטי פתוח	33.53	7.65
שטח ציבורי פתוח	56.32	12.85
סה"כ	438.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות ג/12212: א. ישמש לבניית בתי מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות. ב. מספר יחידות המירבי בכל מגרש יהיה 1.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות המתייחסים למחסנים, קירות גובלים וגדרות יהיו ע"פ ההנחיות מרחביות התקפות. תכנית זו מבטלת נספחי בינוי א' + ב' מתכנית ג/12212.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות ג/12212: ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתיות, חדרי טרנספורמציה של חב' חשמל ומקלטים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות ג/12212: רוחב רצועת שפ"פ 4 מ' מגבולות התרש"צים. מטרת השפ"פ ליצור חזית נקייה מבנייה כלפי כביש כביש 90 עוקף.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות ג/12212: רצועת השפ"פ תהווה חיץ בין אזור המגורים לכביש 90 העוקף למטרת שמירה על חזית הרחוב מבחינה עיצובית, לא תותר בה כל בנייה למעט הרשום בטבלת זכויות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	70	70	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	259 (1)	348	236B	מגורים א'
(6)	(6)	(5)	(5)	2				294 (4)	(3)	(3)	(2)	(1)				

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:

גובה מבנים יימדד בפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מותר מתכנית ג/12212

348X60% מ"ר + 50 מ"ר לפי תיקון 101 סעיף 62(א)16(א)2=259 מ"ר.

(2) 10% בהתאם לשטח מותר מתכנית ג/12212

348X10% מ"ר = 35 מ"ר.

(3) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(4) 259 מ"ר שטח עיקרי + 35 מ"ר שטח שירות (10%) = 294 מ"ר סה"כ שטח בניה.

(5) קווי הבנין הצדדיים יהיו אפס מצד אחד ו-ע"פ מסומן בתשריט מהצד השני, להוציא מזה מצללות לכניסות הקובעות של הביתים אשר יהיו בקו בנין 0 עם השכן בהסכמתו.

שטח של המצללה יהיה 12 מ"ר מקסימום לכל יחידת דיור, החיבור בין שתי המצללות יהיה על גבול המגרש ניקוז המים מגג המצללה יהיה למגרש המבקש, ובתיאום מלא עם השכן על מנת למנוע ניקוז מי גשם אל השכן (ראה נספח א' מצורף).

בנוסף יהיה מותר לבנות מחסן בשטח מקסימלי של 7.5 מ"ר בתוך גבול המגורים (ראה נספח בינוי א').

אחוזי הבניה המותר: על פי טבלת זכויות והגבלות בנייה.

ניתן לאחד מגרשים על פי הצורך.

(6) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
	<p>6.2 חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.3</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה(הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>	

6.6	עתיקות
<p>העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	



6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
מיד עם אישורה.	

