

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0630145

מגרש 1900 רחוב הנרקיס 66 קרית שמונה

צפון

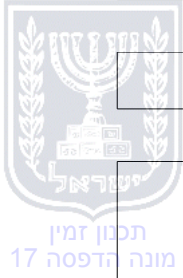
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

תכנית מפורטת

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

התכנית חלה על מגרש מספר 1900 רחוב הנרקיס 66 קריית שמונה.

בשטח התכנית חלה תכנית ג/במ/259 ותכנית ג/11993.

תכנית ג/במ/259 מאפשרת בניית יחידות מגורים, תכנית ג/11993 אישרה תוספת שימושים וזכויות עבור יחידות ארוח.

טיפוגרפית השטח בכל השכונה/ הרחוב מדרון חזק לכן נוצרו בתים בגובה 3 קומות וגג רעפים מהמפלס הנמוך. במגרש קיים מבנה מ-3 קומות.

המבנה משמש למגורים ואירוח (קומה במפלס 0.00 ומפלס 3.30 - משמשים למגורים, הקומה במפלס 3.30 משמשת ליחידות אירוח).

במפלס הכניסה קיים משטח בטון המשמש כניסה למבנה שהוא במפלס הכביש.

תכנית זו משנה קו בניין צדדי ימני ומשנה חלק מהוראות תכנית ג/במ/259.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 1900 רחוב הנרקיס 66 קרית שמונה
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	217-0630145
-------------	-------------

שטח התכנית	0.452 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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	קרית שמונה
קואורדינאטה X	254275
קואורדינאטה Y	791025

1.5.2 תיאור מקום**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			

שכונה גבעה שחומית קריית שמונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13378	מוסדר	חלק	201	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11993	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1199. הוראות תכנית ג/11993 תחולנה על תכנית זו.	5008	3492	02/08/2001
ג/ במ/ 259	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 259 בתחומה של תכנית זו.	4367	1069	21/12/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סאלח ספדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סאלח ספדי		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250		28/09/2018	נאיף מוגרבי	15: 16 23/05/2019	תכנית הסדרי תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/02/2018	סאלח ספדי	15: 57 23/10/2019		לא

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
ל.ר.	פרטי	מיכל חדד			קרית שמונה	(1)	1	04-6951323		michal5364ch@gmail.com
ל.ר.	פרטי	שלמה חדד			קרית שמונה	(1)	1	04-6951323		michal5364ch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טרמפלדור 1 קריית שמונה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל חדד			קרית שמונה	(1)	1	04-6951323		michal5364ch@gmail.com
פרטי	שלמה חדד			קרית שמונה	(1)	1	04-6951323		michal5364ch@gmail.com

(1) כתובת: רחוב טרמפלדור 1 קריית שמונה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכל חדד			קרית שמונה	טרומפלדור (1)	1	04-6558239		michal5364ch@gmail.com
בעלים		שלמה חדד			קרית שמונה	טרומפלדור (1)	1	04-6951323		michal5364ch@gmail.com

(1) כתובת: רחוב טרומפלדור 1 קרית שמונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	סאלח ספדי	11706		מגידל שמש	מגידל שמש) (1	152	04-6959232		saleh.saf06@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	נאיף מוגרבי	116066		עין קיניה	(2)	420			naifmog@gmail.com

(1) כתובת: מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 152.

(2) כתובת: עין קיניה רמת הגולן ת.ד. 420.



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 17



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון, וכל ועדת משנה שתוקם לתורך זה
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית שמונה

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 קווי בניין, שינוי בהוראות תכנית מאושרת, הוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מתייחסות ל:

1. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/במ/259 לפי סעיף 62א(א) 4.
2. שינוי בהוראות תכנית מאושרת מס' ג/במ/259 לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.
3. שינוי גובה קומת קומת מרתף מ-3.0 ל-2.3 מ' לפי סעיף 62א(א) 5.
4. שינוי שטח מרפסת גג מ-25% ל-50% לפי סעיף 62א(א) 5.
5. תוספת זכויות בנייה 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 16 לחוק.
6. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1900
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1900
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1900

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	452.27	100
סה"כ	452.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	452.27	100
סה"כ	452.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בתי מגורים. ב. יחידות אירוח.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א</p> <p>בתי מגורים :</p> <p>1. תותר בניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתי קומות, תותר תוספת עליית גג אשר לא תחושב במניין הקומות המותר ולא תחושב באחוזי הבנייה.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים, גובה שיא הגג לא יעלה על 2.70 מטר מעל פני תקרת הקומה העליונה, יותרו חלקי גגות שטוחים בתנאי שיעובדו כמרפסות גג ושטחם לא יעלה על 50% מהשטח הכולל של הקומה העליונה וקומת הקרקע הגדול מבניהם.</p> <p>3. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות החנייה.</p> <p>4. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>5. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6. הפתרון התכנוני לקולטי השמש טעון מהנדס העיר.</p> <p>7. גובה קומת המרתף עד 3.0 מ'.</p> <p>ב.</p> <p>יחידות אירוח :</p> <p>1. יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד בתיירות, יידרש אישור של האחראי לנושא התיירות בעירייה.</p> <p>2. שטחי הבנייה של יחידות האירוח בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בנייה מוצעת.</p> <p>3. לכל יחידת אירוח יותקן מקום חניה אחד בתחום המגרש.</p> <p>4. ליחידות האירוח תהיה כניסה נפרדת. לא יהיה חיבור של יחידות האירוח אל בית המגורים.</p> <p>5. תכסית הבינוי תהיה עד 50%.</p>	א

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5	6 (4)	3 (3)	3 (3)	2 (2)	9 (1)	1	50		452	1900	מגורים א'	מגורים א'

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:

תותר בניית חניה מקורה בקו בניין אחורי וצדדי 0 בהסכמת השכן בכתב, ניקוז הגג בקו בניין צדדי 0 לכיוון מגרש המבקש.

תותר בניית מחסן בקו בניין צדדי 0 בהסכמת השכן בכתב, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.

תותר העברת אחוזי בנייה מעל אל מתחת מפלס כניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה 2 קומות וגג רעפים ממפלס 0.00 (מפלס הכביש).

(2) 2 קומות ועלית גג מעל מפלס כניסה קובעת(מפלס הכביש) וקומה אחת מתחת למפלס כניסה קובעת.

(3) לפי תשריט למבנה קיים בלבד(מדרגות) יותר קו בניין 0 לחניה מקורה ומחסן.

(4) קו בניין 0 לחניה מקורה ומחסן בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי לקבלת היתר בנייה בשטח התכנית הגשת תכנית פתוח למגרש בגבהים סופיים מתוכננים כולל התאמת מפלס חנייה למפלס הכביש, גידור ושטחי גינון.
6.2	חניה
	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.
6.3	חשמל
	<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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</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. 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 לפיצוץ תיכלל 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>

6.3

חשמל

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 זה.

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

6.4

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.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.5

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17