

8/10/91  
תב"ס

מ ח ו ז - ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

משרד חפנים  
נצרת  
10-08-1991  
נחקבל

תכנית מפורטת מס' ג/במ/80

שכונת מגורים מדורגת במדרונות קרית שמונה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/3651

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה)

התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלים עליה

המגיש: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון

אפריל 1990

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/במ/80 שכונת מגורים מדורגת במדרונות קרית שמונה "המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית ג/3651.

2. המקום

מחוז : הצפון.

נפה : צפת.

עיריית : קרית שמונה.

גוש : 13143.

חלקה : חלק מחלקות 1, 5 עד 13.

3. עורכי התכנית - משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

מתחם א' - מ.ת.ל - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

מתחם ב' - א.ג.מ - תכנון ואדריכלות בע"מ.

4. יוזמי ומגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון.

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

6. שטח התכנית:

113.7 דונם.

7. מס' יח"ד:

302 יחידות דיור + 8 קיימות.

8. תחילת ביצוע התכנית תחשב כאשר:

א. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים ביוב ומים.

ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה למגורים ומבני ציבור.

9. מסמכי התכנית:
- התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב, גליון תשריט אחד בקנה מידה 1:1250 אשר יקרא להלן "התשריט".
10. גבולות התכנית:
- הינס לפי המסומן בקו כחול עבה "בתשריט".
11. מטרת התכנית:
- שינוי בינוי והתאמה של תכנית המתאר על ידי מתן הוראות של תכנית מפורטת בענין קביעת יעודי קרק, מערך כבישים וכן תנאים והנחיות לאופי, צפיפות גובה ועיצוב ארכיטקטוני של הבניה.
12. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו מתייחסת לתכנית המתאר המקומית לקרית שמונה מס' ג/3651 לרבות כל התיקונים שאושרו מזמן לזמן, היא מפרטת את האיזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי למתאר. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
13. הוראות התכנית:
- הוראותיה של "התכנית" מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט, כל עוד לא נאמר אחרת, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה ביותר.
14. פרוט הציונים בתשריט:
1. קו כחול - גבול תכנית.
  2. שטח צבוע תכלת - איזור למגורים מ - 1.
  3. שטח צבוע צהוב - איזור למגורים מ - 2 לפי תכנית מתאר.
  4. איזור צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
  5. איזור צבוע פסים ירוקים וחומים אלכסוניים לסרוגין - שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור.
  6. איזור צבוע חום עם מסגרת חום כהה - שטח למבני ציבור.
  7. איזור צבוע אפור מותחם אפור - שטח למסחר.
  8. שטח חום בהיר - דרך קיימת או בתוקף.
  9. שטח אדום - דרך מתוכננת.
  10. מספר עליון - מספר הדרך.
  11. מספרים צדדים - קוי בנין לדרך.
  12. מספר תחתון - רוחב הדרך במטרים.
  13. קוים אלכסוניים אדומים - דרך לביטול.
  14. קו כחול מרוסק - גבול מתחם.
  15. מצולע עם קוים אלכסוניים - מבנה קיים.
  16. ירוק עם 2 קוים אדומים מגבילים - דרך להולכי רגל.
  17. אדום עם קוים ירוקים אלכסוניים - דרך משולבת.
  18. בתכנית מצב קיים: איזור כתום - שטח למגורים מ - 4.

15. תנאים למתן היתר:

15.1 תכנית בינוי: שטח התכנית מתחלק לשני מתחמים:

מתחם א': ארבע חלקות למגורים, ושלוש חלקות למבני ציבור ושתי חלקות מסחריות.

מתחם ב': ארבע חלקות מגורים. כל חלקה כזו תקרא "מבנן". לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כללה הבקשה להיתר אחד המבננים הנ"ל בשלמותו, כולל עריכת תכנית הבינוי בקנה מידה 1:1250. תכנית הבינוי תופקד יחד עם הבקשה להיתר, עבור המבנן בשלמותו. תכנית הבינוי תכלול קשר לכל האיזורים הגובלים, וכן כל הפרטים הנדרשים לציון מפורט של הפיתוח והבינוי כולל מפלסי קרקע קיימת ומתוכננת, העמדת המבנים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, שבילים מדרכות ומדרגות, גדרות גיבון, ונסיעות ציון קווי הבנין, החנויות ומתקני אשפה ומסתורי כביסה.

15.2 חניה

החניה בכל שטח התכנית הינה בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

במתחם א' מקומות חניה לאורך הכבישים, בהתאם לסעיף 5.1.1 בתכנית המתאר כלולים בחשוב החניה, ועל מגיש הבקשה יהיה להתחייב לבצע חניה זו.

במתחם ב' - בתוך הרחוב המשולב בהתאם לתשריט.

15.3 קו בנין

קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובטבלת השטחים ויעודי הקרקע (סעיף 23) בדרכי גישה פנימיות יותר קו בנין אפס, לא יפחת קו בנין צדדי או אחורי, משלושה מטר.

15.4 שטחי בניה

אחוזי הבניה בכל מבנן סה"כ שטח רצפות. מספר יחידות הדיור במבנן יהיה בהתאם לטבלת השטחים.

16. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, המתייחסת לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין. לא ינתן ההיתר כנ"ל אלא אם תישא הבקשה להיתר את חתימת בעל הקרקע, מגישי תכנית זו.

מתחם א':

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז האלול נצרת עילית

- 17.1 שטח צבוע צהוב: איזור מגורים מ-2 (מגרשים א.ב.ג.ד.) ישמש למגורים לפי מספר יח"ד המפורט בטבלת השמיחים. הבניה בבתיים מדורגים עם כיסוי שטח של עד 60%. הדירות העליונות יכולות להיות דו מפלסיות או בנית שתי דירות במפלסים אשר הגובה הכולל שלהן לא יעלה על 13 מ' בחתך אחד, לפי החתכים העקרוניים המצורפים ובתנאי שיובטחו מהכביש מבטים לכוון העמק לפחות ב-50% מאורך המבנן.
- 17.2 שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה: איזור למוסדות ציבור, תוספת שטח עבור ביה"ס יסודי ע"ש קורצאק, גן ילדים, מעון יום, טיפת חלב.
- 17.3 שטח צבוע ירוק: ישמש לנטיעות, מתקני ספורט שכונתיים, שבילים, מדרכות ומקלטים.
- 17.4 שטח צבוע פסים חומים וירוקים לסירוגין: ישמש לפי סעיף 16.3 לעיל, אולם יותר לבנות בו מבני ציבור שאין הכרח לגדרם ולהפרידם משטח הגן והנטיעות כגון בית כנסת, מועדון נוער. גובה המבנה עד 2 קומות או 10 מ' הגבוה מביניהם! זכיות הבניה ראה טבלת שטחים ויעודי קרקע (סעיף 23).
- 17.5 שטח צבוע אפור מותחם אפור: (במגרשים ו.ח.) ישמש למסחר מקומי, משרדים ובתי מלאכה שאין בהם לדעת הועדה כדי לגרום למטרד למגורי השכנים.  
- חזית המבנן המסחרי תתואם עם הבינוי השכן. גובה המבנה 2 קומות+(תתאפשר קומה ראשונה גבוהה-קומת גלריה עד 5.5 מ') זכיות הבניה ראה טבלת שטחים ויעודי קרקע (סעיף 23).
- 17.6 שטח צבוע חום או אדום: ישמש לדרכים, לחנויות ולמעבר משק השרותים תת קרקעי או על קרקעי לפי תכנית שתאושר בוועדה המקומית.
- 17.7 שטח צבוע אדום עם קווים אלכסוניים ירוקים: ישמש כדרך משולבת כולל חניות, גנון ומשק תת קרקעי - יבוצעו באבנים משתלבות.
- 17.8 שטח ירוק עם 2 פסים אדומים מקבילים: דרך להולכי רגל אפשרות מעבר לרכב חרום - יבוצע באבנים משתלבות.
- 17.9 מתחם ב' שטח צבוע כחול:

ישמש למגורים מ - 1. בתים חד משפחתיים-מגרשים מס' 18-33.

שטח המגרש

שטח המגרש לא יפחת מ-200 מ"ר.

שטח בניה מקסימלי: 190 מ"ר, מהם 50% צמוד קרקע והיתר במפלסים עליונים. מקלט ופרגולה בחזית המבנה לא יחשבו לשטחי בניה. הבניה בכפוף למגבלות התשריט של נספח "א". (מצורף בסוף תקנון זה).

גובה הבניה ועיצוב ארכיטקטוני: לפי חתך עקרוני בנספח "א" גגות משופעים יכוסו ברעפים או באסבסט צבעוני במקרה של בניה בשלבים לא ידרש גג רעפים בשלב הביניים.

מרווחים: בין מגרשים סמוכים-אפס או 3.0 מ' לפי התשריט. מדרג ציבורית - כמצויין בתשריט. משטח ציבורי פתוח - 3.0.

17.10 שטח צבוע צהוב: מגרשים 1-9 ישמש למגורים מ-2 בתים משותפים-מדורגים. הבינוי יהיה על קו בניה אפס, 2 מבנים במגרש כפי המסומן בתשריט או לחילופין מבנה אחד במגרש קו בנין 3 מ' ושביל מקשה משותף לשני מגרשים סמוכים. יתכן גם שילוב שתי האלטרנטיבות.

שטח המגרש: שטח המגרש מינימלי 600 מ"ר ליח"ד. במגרשים 6, 1, 300 מ"ר.

אחוזי הבניה: 135% מרתפים, מקלטים, ומרפסות בלתי מקורות לא יחשבו באחוזי הבניה.

גובה בניה: 4 קומות.

עיצוב ארכיטקטוני: הגג העליון ביותר יהיה משופע ויכוסה ברעפים או אסבסט צבעוני. במקרה של בניה בשלבים לא ידרש גג רעפים בשלב הביניים. בבתי מדורגים תהיה נסיגה מינימלית של 2.0 מ' כל 2 קומות לפחות בחזית הפונה לרחוב.

מרווחים: בין מגרשים סמוכים - אפס (הצמדת בתים) או 3 מ' כאשר הבתים לא צמודים. מדרג ציבורית כמצויין בתשריט. משטח ציבורי פתוח - 3.0 מ'.

כללי: שטחים פתוחים במגרשים יוצמדו, במידת האפשר, לדירות הסמוכות.

17.11 שטח צבוע ירוק: ישמש כשטח ציבורי פתוח, לנטיעות, גינות, שבילים, מגרש משחקים, מקלטים משותפים, חניות, מערכות תשתיות - פרט. לנזכר לעיל אסורה כל בניה נוספת.

17.12 שטח צבוע אדום עם פסים ירוקים אלכטוניים: ישמש כדרך משולבת. דרכים מס' 100 ו-101 יתוכננו כרחוב משולב ("רחוב הולנדי") ויבוצעו באבנים משתלבות.

18. שלביות הבניה:

הועדה המקומית רשאית ליתן היתר בניה למבנן אחר בשלמותו או למספר מבננים יחד לא תותר בנית חלק ממבנן או ממבני ציבור, שלדעת הועדה לא תהיה להם חזות ארכיטקטונית שתראה כיחידה שלמה. מקבל ההיתר מתחייב בחתימתו על הבקשה לבנות את התכנית שתאושר בשלמותה.

19. חזות ארכיטקטונית:

בבקשה להיתר אשר תוגש בהתאם ל"תכנית" זו יסומנו בנוסף לפרטי הבניה, חומרי הגמר, מבטים וחזיתות, גם כל התקנים החיצוניים ודרך הטיפול בשילובם הארכיטקטוני בבנין כגון דודי שמש, אנטנות, מסתורי כביסה, חצרות, משק. מגיש הבקשה יסמן בנספח לבקשה שטח נפח ואופי הבניה אשר יותר לרוכשי הדירות להוסיף בעתיד לדירותיהם כולל חומרי הגמר, מגיש הבקשה מתחייב בחתימתו כי רוכשי הדירות יהיו מודעים למגבלה זו ויתחייבו בכתב עם הרכישה לא לחרוג ממגבלה זו. - לגגות ינתן כיסוי של 60% גגות רעפים.

20. חלוקה ורישום:

השטח הכלול ב"תכנית" יסומן, יחולק וירשם בהתאם ל"תשריט" החלוקה תעשה לאחר שיושלם הסדר הקרקעות בשטח תחילת התשריט.

21. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

22. שרותים:

- 22.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של העירייה.
- 22.2 ניקוז - יהיה ע"י חלחול, תעלות או ניקוז תת קרקעי בהתאם לחוק הניקוז ולדרישות העירייה.
- 22.3 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית קרית שמונה.
- 22.4 איסוף אשפה - מתקנים לאיסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 22.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון 110-115	9.50 מ'

22.6 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור ההסכמה מחברת החשמל.

קוי חשמל מתח גבוה יהיו עיליים, השנאים יותקנו על עמודים, רשתות מתח נמוך והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

22.7 מקלט

כל בניה בתחום ה"תכנית" כפופה לאישור הג"א ולפי חוק ההתגוננות האזרחית.

22.8 טבלת חלוקת שטחים:

ראה תשריט מצורף.

23. טבלת שטחים ויעודי קרקע:

מ ת ח ס א

מספר מגרש	יעוד הקרקע	שטח מיני' למגרש מ"ר	מס' יח"ד	אחוזי בניה	גובה מקסימל * מ'	קו בנין		
						קדמי	אחורי	צדדי
א	מגורים מ-2	9,000	65	65%	(3)	4	10(5)	3
ב	מגורים מ-2	9,000	53	65%	(3)	4	10(5)	3
ג	מגורים מ-2	12,500	124	90%	(3)	8	3(6)	3
ד	מגורים מ-2	2,500	24	90%	(3)	5	3	3
ה	מבני ציבור	8,000		35%	10 מ'	8	5	5
ו	מסחרי	1,800	—	35%	2 קומ'	8(7)	5	5
ז	מבנה ציבור משולב בשצ"פ	1,800	—	35%	10 מ'	4	5	5
ח	מסחרי	600	—	70%	10 מ'	4	5	5
ט	מבנה מסחרי	3,000	—	35%	10 מ'	5-8	5	5

הגובה המקסימלי המותר לבניה בתחום שטח מתחם א' הינו 13 מ' מעל פני הקרקע. גובה זה הינו הגובה המירבי לבניה לרבות מתקני הגג, אנטנות וקולטי שמש וכיו"ב.



מתחם ב'

מספר המגרש	יעוד הקרקע	שטח מינימי למגרש מ"ר	מספר יח"ד	אחוז בניה	גובה מקסימלי א	קו בניה		
						קדמי	אחורי	צדדי
	מגורים בבתים משותפים		28					(10)
1-9	מ - 2	600 (9)		135%	4 קומות	4	3	(8)
18-33	מגורים חד משפחתיים	200	16	(2)		4/5		לפי תשריט

310

סך הכל יחידות דיור

\* גובה המקסימלי המותר לבניה בתחום שטח מתחם ב' הינו 13 מ' מעל פני הקרקע. גובה זה הינו הגובה המירבי לבניה לרבות מתקני הגג, אנטנות וקולטי שמש וכיו"ב.

הערות:

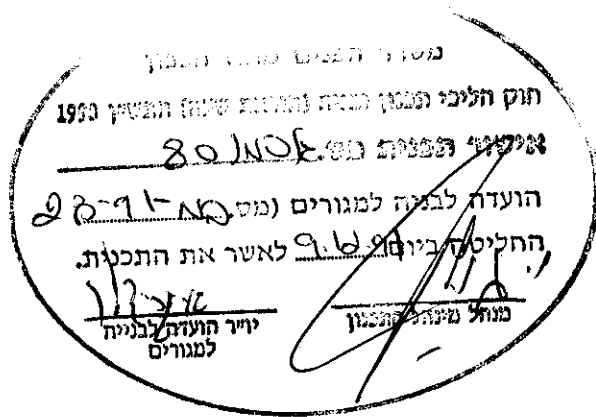
1. הטבלה אינה כוללת דרכים ושצ"פ, (ראה טבלת שטחים בתשריט).
2. מקסימום 190 מ"ר.
3. 3 קומות + עלית גג
4. אחוזי בניה מחושבים לפי 85 מ"ר ממוצע ליח"ד מעוגל כלפי מעלה.
5. 10 מ' קו בנין מדרך הבטחון, כולל השצ"פ.
6. לדרך המשולבת ולשביל הולכי רגל.
7. במגרשים צדדים 1, 6, 7, 8 בקו בנין צדדי 3 מ'.
8. מגרשים 1, 6 שטח מינימלי 300 מ"ר.
9. כאשר הבנינים לא צמודים ישמר קו בנין של 3 מ'.

בעל הקרקע / מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית / משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית / מ.ת.ל מרכז תכנון לגליל בע"מ

עורך התכנית / א.ג.מ. תכנון ואדריכלות בע"מ



הודעה על אישור תכנית מס. ....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....
מיום .....