

284

2-1635

הו"ח הפנים  
 נצרת  
 17-11-1993  
 נתקבל

הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראת השעה)

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

תכנית מס' א/מב/156 לשנת 1992  
 שינויי לתכנית מפורטות מס' א/במ/27 ולתכנית המתאר מס' א/3651  
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת השעה) התש"נ - 1990  
 והוראות חוק זה חלות עליה

קרית שמונה - שכונת הורדים

אדר ה'תשנ"ג  
 פברואר 1993  
 גליון 10 : 11/93

11 דפים

ורדשן + ורדשנט

1. המקום : קרית שמונה - שכונת "הורדים". השטח גובל בצפון ברחוב עין זהב, במזרח בשטח המגרשים לבנייה נמוכה, בדרום בשטח יערות גבעת השחומית ובמערב בדרך השרות של בניני רחוב שפרינצק. בשטח המיועד לבנייה פרטית ובש"פ שברכס הגבעה.
2. שם וחלות התכנית : תכנית זו תכונה "תכנית מס' ג/במ/156 לשנת 1992, שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/27 ולתכנית המתאר מס' ג/3651", אושרה לפי חוק הליכי התכנון והבנייה (הוראת השעה) התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.
3. מסמכי התכנית : א. התקנון (11 דפים)  
 ב. התשריט (1 גליון) ערוך בקנ"מ 1:1250  
 ג. חתכים לאורך ולרוחב המנהרה, פרטי מבנה המנהרה ופרטי צמתייה (2 גליונות).
4. שטח התכנית : 230.0 דונם (נמדד בשיטה הגרפית).
5. מספר יחידות דיור : 489
6. גושים וחלקות : גוש 13138, חלקות 1, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 22, 41, 42, 43, 45, 47 (חלקים).  
 גוש 13144, חלקות 8, 15 (חלקים).  
 גוש 13148, חלקות 6, 11, 12 (חלקים).  
 גוש 13184, חלקות 1, 2, 3, 4, 7 (חלקים).  
 גוש 13186, חלקות 1, 6 (חלקים).  
 גוש 13193, חלקה 2 (חלק).
7. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
8. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל, החטיבה הטכנית.
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את התכנית המפורטת מס' ג/במ/27 ואת תכנית המתאר מס' ג/3651.  
 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, על פי סעיף 4 לחוק הליכי התכנון והבנייה (הוראת השעה) התש"ן - 1990.

11. מטרת התכנית :  
 א. קביעת אזורי השימושים השונים;  
 ב. התווית דרכים וסינון, הסדרת גישות וחניות לרכב;  
 ג. קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים והסדרת השימוש בהם;  
 ד. קביעת הוראות בנייה למגורים באזור המיועד לכך;  
 ה. הסדרת מגרשי המגורים וגבולותיהם, קווי הבנין ואחוזי הבניה המותרים.

לג/במ/27 :

12. השינויים :

- א. הוגדל השטח המסחרי במגרש מס' 554 על חשבון החניה הסמוכה שבוטלה ועל חשבון חלק מן הש.צ.פ. הסמוך,  
 ב. בוטלה החזית המסחרית של בנין המגורים שבמגרש מס' 544, כנ"ל, אך במגרש 537,  
 ד. חלק מן המגרש הנ"ל ייועד למסחר (מגרש מוצע מס' 557),  
 חלק לש.צ.פ. וחלק לאזור מגורים א' (מגרשים 188-195),  
 ה. נוספה דרך להולכי רגל שמספרה 47 בש.צ.פ. שליד המגרש המסחרי החדש מס' 557,  
 ו. שונה יעוד חלק מהמגרש מס' 546 ממגורים ב' למוסדות ציבור וצורפה אליו רצועת ש.צ.פ. כדי לאחד אותו עם אזור מוסדות הציבור הקיים מדרום: הקטע הצפוני של מגרש 546 שונה לש.צ.פ.,  
 ז. שונה גודל המגרש מס' 538 שבאזור מגורים ב',  
 ח. שונה יעוד המגרש מס' 536 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' (מגרשים 182-186) צורפו חלקי ש.צ.פ. מצפון - מערב ומדרום ל-536 המקורי, לטובת אזור מגורים א',  
 ט. נוספו המגרשים 179-181 ויעודם אזור מגורים א',  
 י. שונה מספר יחידות הדיור בכל המגרשים שבאזור מגורים ב' (ראה פרק ד'),  
 יא. מוספרו הדרכים להולכי רגל שבגבולות התכנית.

לתכ" המתאר מס' 3651 :

- א. נוספה דרך גישה מס' 46 לבריכת המים השכונתית,  
 ב. נוספה מנהרה (דרך מס' 52) המחברת את רחוב שפרינצק עם דרך מס' 28; חתך לאורכה ולרוחבה, פרטי המבנה ופרטי הצמתים הם חלק בלתי נפרד מתכנית זו,  
 ג. נוספה דרך מס' 51 המחברת את דרך השרות שמאחורי בנין רח' שפרינצק עם דרך מס' 40, תוך ביטול הגישה הקיימת.

13. הפקעות :

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית קרית שמונה.

14. פרוש מונחים והגדרות : כל המונחים וההגדרות בתכנית זו יהיו בהתאם לחוק.

פרק ב' : 1. טבלת שטחים לשימושים באזורים השונים (ראה תשריט)

הערה : השטחים חושבו בדרך גרפית.

ה ש ט ח		סימן בתשריט	י ע ו ד
באחוזים	בדונמים		
4.10	9.420	כ ת ו ם	אזור מגורים א'
25.33	58.270	ת כ ל ת	אזור מגורים ב'
1.16	2.670	חום מותחם בחום כהה	אזור לבניני ציבור
0.82	1.900	אפור מותחם באפור כהה	אזור מסחרי
44.53	102.420	י ר ו ק	שטח ציבורי פתוח
22.78	52.390	חום - אדמדם	דרך קיימת או מאושרת
0.50	1.140	אדום סגלגל	דרך מוצעת או הרחלת דרך קיימת
0.78	1.790	פסים ירוקים ואדומים לסרוגין	דרך להולכי רגל
100.00	230.000	סך הכל	

2. סימנים נוספים בתשריט :

- א. קו כחול רצוף : גבול התכנית
- ב. קו עם משולשים : גבול גוש
- ג. קו נקודה אחת : גבול חלקה רשומה
- ד. קו דק רצוף : גבול מגרש
- ה. מספר עבה : מספר החלקה רשומה
- ו. מספר מוקף במעגל : מספר המגרש
- ז. מעגל ע"ג הדרכים : ברבע העליון : מספר הדרך, ברבע התחתון : רוחב הדרך, ברבעים הצדדים : קו בנין מותרים
- ח. שטח עם פסים אלכסוניים אדומים : דרך לביטול.
- ט. פס סגול ליד דרך : חזית מסחרית לבנין מגורים.

1. אזור מגורים א' :

ישמש לבניית בנינים בני קומה אחת או שתי קומות.  
קו הבנין המותרים: קדמי - כרשום בתשריט ע"ג הדרך הסמוכה למגרש  
(במגרשים 187, 186 יהיה קו הבנין הקדמי  
מרוחק 5 מ' מזרחה מקו הביוב המרכזי  
בקוטר 320 מ"מ, העובר במגרשים אלה,  
כרשום בתשריט),  
אחורי - 3 מטרים,  
צדדי - 3 מטרים; מותר להצמיד בנינים משני  
מגרשים סמוכים במתכונת הבית הדו-משפחתי,  
כך שקו הבנין הצדדי המשותף יהא אפס  
והשני יהא 6 מ'.  
מספר יחידות הדיור המירבי המותר במגרש : 1.  
מספר הקומות המירבי : 2.  
אחוזי הבניה המותרים במגרש : 35% בקומה אחת,  
50% בשתי הקומות גם יחד.

גובה רצפת הקומה התחתונה, בבנין בן שתי קומות, ייקבע ב-80 ס"מ  
לכ היותר מעל לגובה הקרקע הטבעית שבמרכז המגרש.  
גובה הקומה (מפני בטון הרצפה לפני בטון התקרה/גג) לא יעלה  
על 3 מטרים.  
גובה שיא הגג לא יעלה על 2.20 מטרים מעל לפני תקרת הקומה העליונה.  
יותר חלקי גג שטוחים בתנאי שיעובדו כמרפסת-גג ושטחם לא יעלה  
על 25% מהשטח הכולל של הקומה העליונה.  
תוסדר חנייה לרכב בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה.

2. אזור מגורים ב' :

ישמש לבניית בתי מגורים בני 4-5 קומות.  
גגות הבנינים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.  
במגרשים 538 - 544 ייבנו בנינים בני 4 קומות  
עם אפשרות הרחבת הדירות שבקומה הרביעית ע"ח  
עליית הגג בלבד (לא תהיה כל חריגה מנפח עליית  
הגג) וכמו כן אפשרות הרחבת הדירות שבקומה השלישית  
ע"ח המרפסות המקורות, הכל לפי תכנית אחידה, באישור  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.  
לא תאושר כל חריגה מתכנית הדירות.  
במגרש 545 ייבנה בית דירות במתכונת ההוסטל ובו  
פונקציות משותפות בקומת הקרקע. מספר הקומות  
המקסימלי : 5. גג משופע מכוסה רעפים.  
החניות לכל הבנינים תהיינה בתחומי המגרשים.  
קו הבנין יהיו בהתאם לרשום-בפרק ד'.  
תנאי לקבלת היתר בניה: אישור רשויות הג"א.  
אחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם לרשום בפרק ד'.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לא תתיר בנייה באזור  
זה, אלא לאחר שתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500  
תאושר בידי מגיש תכנית זו.

3. אזור לבניני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מוסד ציבורי כגון מועדון, גן ילדים מעון יום או בית כנסת, בן 3 קומות (מקסימום) בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובאישורן. גגות הבנינים יהיו משופעים ומכוסים רעפים. אחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם לרשום בפרק ד', מגרש מס' 546. חניית הרכב בתחום המגרש והגישה אליה תיעשה מדרך מס' 26.

4. אזור מסחרי :

באזור זה תותר הקמת בתי מסחר בני 2 קומות (מקסימום) עם גג משופע, מכוסה רעפים. קו הבנין הקדמי 3 מ' מהחניה, או 6.5 מ' מהדרך. קויה הבנין הצדדיים : 5 מ' וקו הבנין האחורי 3 מ'. חניית הרכב לטעינה ופריקה וכן חניית רכב הקונים תהינה בתחום המגרשים. הגישה לחניית מגרש מס' 557 תיקבע בקצה הצפוני של המגרש. אחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם לרשום בפרק ד'.

5. שטח ציבורי פתוח :

באזור זה יותרו תכליות אלו: דרכים להולכי רגל, מגרשי משחקים מגרשי ספורט, גינות ציבוריות, מקלטים ציבוריים, מתקני ניקוז, מתקנים הנדסיים, מבני מרכזי חלוקת דואר, לוחות מודעות, הכל באישור ועדת בנין הערים המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

6. דרכים וחניות :

תשמשנה למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחניית רכב. הדרכים והחניות תיבנה ע"פ "תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983".

7. דרכים להולכי רגל :

תשמשנה למעבר הולכי רגל בלבד !

פרק ד' : טבלת יזכוריות והגבלות בנייה לפי " תקנות התכנון והבניה (תישוב שיטתם ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 "

מראה: השטחים נמדדו בשיטה הגרפית.

מספר המגרש	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה							קווי בנין (במ"א)			גודל המגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	מספר המגרש		
		מספר קומות	במ"א	ס"ה	מטחי צרות	שימושים עיקריים	מעל מפלס הקרקע				מחלת למפלס הכניסה	קדמי	אחורי				צדדי	
							קומה א	קומה ב	קומה ג	קומה ד								קומה ה
179	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	5	3	3	500	מגורים א	179
180	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	5	3	3	500	"	180
181	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	5	3	3	500	"	181
182	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	600	"	182
183	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	183
184	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	580	"	184
185	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	5	3	3	730	"	185
186	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	כמסומן בתשריט	3	3	640	"	186
187	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	כמסומן בתשריט	3	3	870	"	187
188	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	188
189	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	189
190	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	190
191	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	191
192	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	192
193	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	193
194	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	194
195	1	2	9	50	5	45	-	-	-	20	30	-	6.5	3	3	500	"	195

מוחר להצמיד שני בנינים ממגרשים סמוכים: קווי הבנין הצדדיים יהיו: האחד - 0 מטרים השני - 6 מטרים

ראה המערך בעמוד הבא !

המשך מהעמוד הקודם :

מבלת זכויות והגבלות בניה לפי " תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה במכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992"  
 הערה: השטחים נמדדו בשיטה הגרפית.

מספר המגרש	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה								קווי בנין (במ"א)			שטח האזור (שימושים עיקריים)	שם האזור	מספר המגרש (במ"ר)
		מספר קומות	במ"א	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מעל מפלס הקרקע				לכיסוי הקרקע	מתחת למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
						קומה א	קומה ב	קומה ג	קומה ד								
64	15	5	84	14	70	8	13	18	17	14	-	5	5	5	8317	מגורים ב'	538
64	15	5	80	13	67	8	13	17	16	13	-	5	5	5	8734	"	539
32	15	5	71	12	59	7	11	15	14	12	-	5	10	5	5063	"	540
64	15	5	72	12	60	7	11	15	15	12	-	6.5	10	5	9906	"	541
56	15	5	93	15	78	9	15	20	19	15	-	6.5	5	6.5	6563	"	542
32	15	5	71	12	59	7	11	15	14	12	-	5	5	5	5000	"	543
40	15	5	65	11	54	7	11	11	14	11	-	5/6.5	5	5	6562	"	544
120	15	5	88	20	68	15	15	15	15	8	-	6.5	10	6.5	8125	"	545
-	14	3	70	15	55	-	-	15	20	20	-	6.5	5	6.5	2670	מוסדות ציבור	546
-	8	2	50	10	40	-	-	-	20	20	-	6.5	3	5	810	מסחרי	554
-	8	2	50	10	40	-	-	-	20	20	-	6.5	3	5	1090	"	557



פרק ה' : תנאים כלליים :

- א. החניות בכל האזורים יהיו בתחום המגרשים ע"פ "תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983".
- ב. מתקנים לסילוק אשפה יותקנו בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישורה.
- ג. היטל השבחה יגבה כחוק.
- ד. מקלטים וחדרי בטחון : לכל הבנינים ייבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מבני עזר לבלוני גז או מיכלי גז ייבנו בתאום עם ועדת בנין הערים המקומית ובאישורה כחלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ו. מבני תחנות לאוטובוסים, מבני מרכזי חלוקת דאר, לוחות/מבני מודעות עירוניות, ספסלי רחוב וכדומה יוקמו אך ורק בשטחים ציבוריים פתוחים ולא על המדרכות. הקמתם תיעשה אך ורק בתאום עם הועדה המקומית ובאישורה.
- ז. דודי שמש : יותקנו מתחת לאגרות המשופעים או במתקנים שמיועדים להסתירם.
- ח. אנטנות טלביזיה : יותקנו אנטנות מרכזיות, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ט. עתיקות : הבניה בשטח התכנית תהיה כפופה לחוק העתיקות-תשל"ח (1978).
- י. חלוקה ורישום : גבולות חלוקת הקרקע שאינם זהים עם גבולות האזורים, המגרשים והדרכים בתכנית זו בטלים. שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות שתהיינה זהות למגרשים המוצעים בתכנית.
- יא. תחילת ביצוע התכנית תחשב לפי סעיף א (6) לחוק הליכי תכנון והבניה (הוראת השעה) התש"נ - 1990 : תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית, אם סיום 20% מביצוע יחידות הדיור ובהתאם התשתיות.

הערה: בכל העניינים המוזכרים בפרק זה תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

1. ביוב : כל בניין בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המקומית, בהתאם לדרישות הועדה.

2. מים : הועדה תאשר תכנית לאספקת מים, בתאום עם תכנית התשתית והבניינים יחוברו לרשת המים המקומית.

3. ניקוז : הועדה תאשר תכנית ניקוז, בתאום עם תכנית פיתוח השטח והתכנית תבוצע לפני איכלוס המקום.

4. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ' 21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והטכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. קוי המתח הגבוה יהיו עיליים, תחנות הטראנספורמציה תהיינה עליות וממוקמות גם בש.צ.פ.. רשתות מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

5. טלפון : הרשת העיקרית בשכונה והחיבור לבניינים יהיו תת-קרקעיים. בדרכים המשולבות יותקנו חיבורי טלפון על פי תכניות מתואמות לפרטי עיצוב הדרכים הללו, הכל בהתאם לדרישות משרד התקשורת וחברת "בזק".

6. טלויזיה וטלויזיה בכבלים : תותקן מערכת טלויזיה מושלמת בקוים תת-קרקעיים ותבוצע הכנה לרשת טלויזיה בכבלים בקוים תת-קרקעיים.

מגיש התכנית :

חתימת

**משרד הבינוי והשיכון**  
מחוז הגליל נצרת עילית

הדיוק לך הקנינות בקרונות להכנות בתנאי...  
רשויות התכנון המוסמכות.  
התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד אין בהן...  
ההכנות או ליתר דיוק עסק אחד בשיטת...  
ינחתם עמו ויש להתייחס אליו...  
מסמכת על...  
בית המגורים...

בעל

חתימת

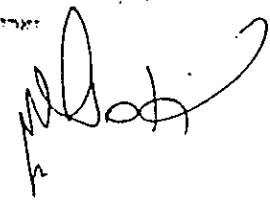
יש להתייחס אליו...  
במסמכת על...  
בית המגורים...  
מסמכת על...  
בית המגורים...  
מסמכת על...  
בית המגורים...

עורך

חתימת

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

נחתם אך ורק במקור מכס תכנונית.  
התכנית :



שרר הפנים מחוז הצפון  
תפקיד הלוחי הבטח ובניה (הודעת שעה) ההסדר 1990  
אישור תכנית מס. 156/א/7  
הועדה לבניה למגורים (מס' 2/א-97)  
החליטה ביום 11/6/93 לאשר את התכנית.  
מועל פקדה והצטרף  
15/7  
יורד הודעה לבניה  
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 156/א/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_