

93599

6

הודעה על אישור תכנית מס' 10813
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4189
מיום 29.7.99 מ 4965

2-3116

מרחב תכנון מקומי - קריית שמונה

תכנית מפורטת ג/ 10813 - ישיבת הסדר
שינוי לתכניות ג/ 3651, ג/ 4053, ג/ 6197
קריית שמונה

העיר	קרית שמונה
תאריך	1999-05-19
מס' תכנית	10813

מחוז - הצפון
נפה - צפת

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית קריית שמונה.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 10813
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.4.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית: עיריית קריית שמונה
ישיבת ההסדר קריית שמונה

עורכת התכנית: רחל יגלום דוקוב - אדריכלית ומתכננת ערים

תאריך: 16/05/99

חיפה,

30.11.98
21/12/98
5/1/99
16/05/99

מרחב תכנון מקומי - קריית שמונה

תכנית מפורטת ג/ 10813 - ישיבת הסדר
שינוי לתכניות ג/ 3651 , ג/ 4053 , ג/ 6197
קריית שמונה

מחוז - הצפון

נפה - צפת

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית קריית שמונה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית: עיריית קריית שמונה
ישיבת ההסדר קריית שמונה

עורכת התכנית: רחל יגלום דוקוב - אדריכלית ומתכננת ערים

תאריך: 16/05/99

חיפה,

30.11.98

21/12/98

5/1/99

16/05/99

מרחב תכנון מקומי - קריית שמונה

תכנית מפורטת ג/ 10813 - ישיבת הסדר, שינוי לתכנית ג/ 3651, ג/ 4053, ג/ 6197, קריית שמונה.

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא בשם: קריית שמונה - תכנית מפורטת מס' ג/ 10813 ישיבת הסדר קריית שמונה, שינוי לתכנית ג/ 3651, ג/ 4053, ג/ 6197.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו משנה חלק מתכנית מתאר קריית שמונה מס' ג/ 3651, שבתוקף.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: תכנית מפורטת ג/ 4053 שפורסמה בילקוט הפרסומים 2801 מה- 7.4.82 עמ' 1495.
ג. תכנית מפורטת ג/ 6197 שבתוקף.
ד. תכנית זו תואמת להמשך תכנון תכ' מפורטת ג/ 9583, בשלב למתן תוקף.
עם אישור תכנית זו הוראותיה תהינה עדיפות לכל התכנית החלות בשטח.

3. רשימת מסמכי התכנית

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. תקנון בחוברת מודפסת בעלת 9 עמודים - מחוברים.
ב. תשריטים ערוכים בקנה מידה 1:500 ו- 1:1250.
ג. נספח תנועה מאשר ע"י יועץ התנועה של התכנית - מנחה בלבד.
ד. נספח בינוי, מנחה בלבד.

4. המקום

מחוז - הצפון
נפה - צפת
עריית - קריית שמונה
גוש - 13146
חלקה - 2 (חלק), 51 (חלק).

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 25.66 דונם, מדוד ומחושב גרפית.

6. גבולות התכנית

בצפון – אזור מגורים מי 1, מתכנית ג/ 9583.
בדרום – אזור אנדרטת הכניסה לשיבת ההסדר קריית שמונה.
במערב – שטח ציבורי פתוח שמעבר לכביש מתוכנן מס' 2.
במזרח – אזור מגורים מ-2, קיים בחובו.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, בנין קריית הממשלה, נצרת.

8. יוזמי התכנית

עיריית קריית שמונה, ת.ד. 1 קריית שמונה 10200.
טל: 06-6908444, פקס: 06-6942149.
ישיבת הסדר קריית שמונה, רח' הרב הרצוג 14, ת.ד. 416 קריית שמונה.
טל: 06-6942616, פקס: 06-6944522.

9. עורכת התכנית

רחל יגלום – דוקוב, אדריכלית ומתכננת ערים M.Sc.
חיפה, רח' ארלוזורוב 54, מיקוד 33651, טל/פקס 04-621559 / 622868.
משרד צפון: רח' שימרון 18, קצרין. טל: 06-6963143.

10. מטרת התכנית

10.1. שינוי ממגורים א' וב' למבני ציבור, לאזור מגורים משולב במבני ציבור, ולשטח למוסד וקביעת הוראות בניה ליעדים הנ"ל.

11. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו יהיו לכל המונחים המושמעים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק"
ותקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים
הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

12. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול תכ' מתאר ארצית 22	קו כחול מרוסק מנוקד לסירוגין
שטח למוסד	שטח צבוע בכתום מותחם בקו חום כהה
שטח למבנה ציבור	שטח צבוע בחום מותחם בקו חום כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצהוב
אזור מגורים ב'	שטח צבוע בתכלת
שטח מגורים משולב במבני ציבור	פסים חומים באלכסון על רקע תכלת
מבנה קיים	שטח מנוקד על רקע התשריט
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
יער נטע אדם	שטח משופץ באלכסון בצבע ירוק.
דרך מתוכננת	שטח צבוע באדום
דרך מאושרת/ קיימת	שטח צבוע בחום בהיר
דרך לביטול	קווקוו באדום על רקע התשריט
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו נמשך עם דגלים משולשים משני הצדדים לסירוגין
מס' גוש	ספרה בת 5 ספרות בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשומת התכלית לגבי האזור שבא נמצאים הקרקע או הבניין.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים ציבוריים יופקע בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

16. מבני עזר

לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים בשטח התכנית, מלבד לתחנות טרפו, באם יידרש בתאום העמדה עם הועדה המקומית.

17. רשימת תכליות

שטח למוסד - שטח להקמת מבנה/מבנים לשימוש ישיבת ההסדר לצורכי לימודים אחסנה, מנהלה, אוכל, מגורים, תלמידים, סגל וכו'. לא תותר בניה פרטית למגורים למעט מגורי סגל.

אזור למבנה ציבור - מבנה/מבני ציבור משולבים לצורכי לימוד, בטחון ומנהלה שטח מיועד להקמת מבני מרכזי ומבנים נספחים לישיבת ההסדר, כולל חדרי לימוד ומנהלה, בית מדרש, ספריה, חדרי ספח, חדר אוכל, מטבח וחדרי ספח דרושים, יחידות מגורים לתלמידי הישיבה, הכולל וסגל ההוראה, מתקני ספורט, כולל בריכה וחניות. הבנין/בניינים ישתלב/ישתלבו בתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימים בשטח.

מגורים א' - בתים חד או דו משפחתיים עם זכויות והגבלות בניה בהתאם לתכנית הקיימת. ג/ 3651 תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרות בתכניות קודמות.

א אזור מגורים משולב במבני ציבור - בינוי קומפלקסי כגון בתים טוריים מדורגים, הקומה התחתונה של הקומפלקס תיועד לפונקציות ציבוריות, כגון מעון.

גן ילדים, מועדון, מקווה וכד'. יותר גובה 3 קומות בתוספת עליית גג,

ממפלס כביש הגישה העליון, ובכל מקרה לא יותר מ- 5 קומות.

85% מהשטח המותר מיועד למגורים, ו- 15% הנותרים למבני ציבור.

(מתוך 130% בניה מותרת).

שצ"פ - מיועד לגינון, שבילים, מתקני ספורט, חניות והקמת מבני

טרנספורמציה ומקלטים בתחום השצ"פ.

יער נטע אדם - אזור יער בו תלות הנחיות תמ"א 22.

החל מיום 15.10.06
רשימת מסי

18. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע והמגרשים הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

19. שימושי שטחים וזכויות בניה

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים בכל קומותיו של הבניין בין אם השטחים נמצאים מעל לפני הקרקע ובין אם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות שבתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתריהם) 1965 לחוק התכנון והבניה.

20. טבלת שטחים

מוצע	קיים	
שטח בדונם	שטח בדונם	יעוד
2.70	-	דרך מתוכננת
1.95	5.75	דרך מאושרת/ קיימת
5.66	12.41	אזור מגורים א'
-	4.54	אזור מגורים ב'
5.13	-	שטח למבנה ציבורי
3.50	-	שטח למוסד
2.33	-	שטח למגורים משולב במבני ציבור
1.72	2.96	שטח ציבורי פתוח
2.67	-	יער נטע אדם
25.66	25.66	סה"כ שטח התכנית

21. טבלת זכויות והגבלות בניה

קיימת

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין			אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה				גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	שימושים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	מס' קומות	גובה במטרים	
*מגורים מ.1		5.0	קיים	10.0	50%	-	50%	-	9	

מוצעת

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש (בדונם)	קווי בנין			אחוזי בניה						גובה בניה מקסימלי		צפיפות יחיד/ דונם
		צדדי	אחורי	קדמי	שימושים עיקריים	שטחי שירות	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה*	סה"כ	מס' קומות	גובה במ'		
מגורים משולב כמבנה ציבור	2.33	3.0	0	0	מגורים 85%	15%	100%	-	130%	5	20	12	
					מבנה ציבורי 15%	15%	30%	-					
מבנה ציבור	5.13	0	0	3.0	110%	20%	130%	-	130%	5	20	-	
שטח מוסד	3.50	0	0	3.0	110%	20%	130%	-	130%	4	20		

* במסגרת הוצאת היתר בניה, הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה מ"מעל מפלס הכניסה" ל"מתחת למפלס הכניסה", בתנאי שסכום בין המפלסים לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 22.1. הבניין/ בניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורתם כגון: שינוי ו/או החלפת חומר הציפוי / הגימור בחזיתות השונות כולל שינויי הגוונים / הצבעים.
- 22.2. לא יותקנו צינורות גז, צנרת טלפון, ארובות, על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, קירות דקורטיביים.
- 22.3. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי פרט ארכיטקטוני מאושר ע"י מהנדס העיריה.
- 22.4. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסת וחלונות הבניינים, אלא בשילוב אמצעי דקורטיבי מסתיר עשוי מחומר בר קיימא.
- 22.5. מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיומשו ע"י מהנדס העיר.
- 22.6. תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה מרכזית אחת בלבד לכל בניין.
- 22.7. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

23. פיתוח מגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפיתוח כולל קירות תומכים, ניקוז, גיבון וכו'.

24. תנאים למתן היתרי בניה

אישור משרד הבריאות למתן פתרון ביוב, מהווה תנאי למתן היתרי בניה.

25. מבנים במרחחים

לא תותר הקמת מבנים במרחחי הבניינים פרט למקלטים תת קרקעיים, ותחנת טרנספורמציה.

26. חניה

חניה תהיה בתוך המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

27. תאורה

יזמי התכ' ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין תאורה בדרכים להולכי רגל הכלולים בתכנית לשביעות רצון מהנדס העירייה.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

28.1. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

29. מקלטים / ממ"קים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנים ללא פתרון מיקלוט / ממ"קים לפי דרישות הג"א.

30. מערכות תשתית

30.1. מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

30.2. ביוב - המבנים יהיו מחוברים לרשת הביוב של העירייה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

30.3. ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הקיימת בשטח, ובאישור רשות הניקוז.

30.4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ בהתאם

להוראות ומפרטי חברת החשמל.

30.5. טלפון - כל חיבורי קשר הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

30.6. הידרנטים - מגיש התכנים יקבע מספר דגם ומקום ההידרנטים כדי שיסומנו

ע"י רשויות כיבוי - אש.

30.7. אשפה- פתרון לסילוק אשפה יתואם ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

31. גדרות

תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כחלק אינטגרלי מתכנית הפיתוח של השטחים

הציבוריים הכוללת, שתסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה לבניין.

