

20.7.2000
 274

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

תכנית מפורטת מס' ג/9948

משרד הפנים מחוז המרכז
 תל אביב, תכנון והבניה תשס"ז 1906

מס' תכנית מס' ג/9948

התעריף המהותי לתכנון ג' 271.99

סמנכ"ל לתכנון יו"ר תחנת המכרזית

שכונת האצ"ל קרית שמונה
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/כמ/80 , ג/4202
 ות"ש"צ 1/05/20 שבתוקף
 ולתכנית המתאר המקומית ג/3651 שבתוקף

הודעה על אישור תכנית מס' ג/9948
 מודעתה בילקוט הפרסומים מס' 4921

19.9.2000

גוש	13143	13107
חלקות, חלקי חלקות	1,50	2,3,4,9,42,49,50,57,58,91

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טל. 06-6577031

יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
 רח' חרמון 1 נצרת עילית
 טלפון: 06-6574510 פקס: 06-6577031

עורך התכנית : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
 ת.ד. 90 כרמיאל
 טל/פקס: 04-9985965

תאריך: יולי 1998
 יוני 2000

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 2 מתוך 15

תוכן

- פרק א' - נתוני התכנית, הוראות כלליות לתכנית
- פרק ב' - עיצוב אדריכלי
- פרק ג' - תשתיות
- פרק ד' - הוראות פיתוח
- פרק ה' - רישום הפקעות, התחלת ביצוע והיטל השבחה
- פרק ו' - חתימות

נספח א' - נספח בינוי ותניה - מחייב
נספח ב' - נספח פיתוח - מחייב

רשימת מתכננים

- אדריכלות : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90 כרמיאל 21610
טלפקס: 04-9985965
- פיתוח ונוף : רותי פרידלנדר אדריכלות נוף
כפר כורזים, ד.נ. חבל כורזים 12391
טל.: 06-6935447 פקס: 06-6938473
- כבישים : י. מאור - הנדסה אזרחית
רח' לני 6 חיפה 34987
טלפקס: 04-8246756
- חשמל : משרד זיו
דרך דיין 12 ת.ד. 1047
קרית שמונה 10200
טלפקס: 06-694403/4
- מים וביוב : עדה ברונפמן
רח' בן ציון 4 נוה שאנן, חיפה.
טל': 04-8233484

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 3 מתוך 15

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/9948 שכונת האצל - קרית שמונה, והמהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/במ/80, ג/4202, ות"ש"צ 1/05/20 - שבתוקף ותכנית המתאר המקומית ג/3651 שבתוקף.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב, (להלן התקנון) וגליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 להן התשריט).

לתשריט מצורף הנספח הבא:

א. נספח בינוי וחניה - מחייב בקנ"מ 1=200, 1=500.

ב. נספח פיתוח - מחייב בקנ"מ 1=200, 1=500.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. המקום

מחוז : הצפון

נפה : צפת

עיריה : קרית שמונה

גוש : 13143 חלקה : חלק מחלקות 1,50

גוש : 13107 חלקה : חלקות 2,3,4,9,42,49,50,57,58,91

4. בעל הקרקע

מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזמי ומגישי התכנית

משרד הבינוי והשיכון.

6. עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ.

7. שטח התכנית

83.871 דונם מדוד במדידה ממוחשבת.

8. מס' יח"ד

256 יח"ד.

9. גבולות התכנית

עפ"י המסומן בקו כחול עבה ב"תשריט".

10. מטרות התכנית

א. התאמת התשריט והתקנון לתכנית בינוי.

ב. הגדרת מאפייני תכנון ועיצוב אדריכלי וסביבתי.

ג. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.

ד. מתן פתרון חניה ליח"ד קיימות.

ה. חלוקת האתר למיבננים לצורך הוצאתם למכרזי ביצוע.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 4 מתוך 15

11. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית ג/במ/80 ג/4202 ותרש"צ 1/05/20 שבתוקף ותכנית המיתאר לקרית שמונה ג/3651 שבתוקף, לרבות כל התיקונים שאושרו מזמן לזמן. עם אישור תכנית זו הוראותיה תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
תכנית זו.

12. שימושים בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע והבנינים, בכפוף להוראות מפורשות בתכנית זו.

13. פרוט הציונים בתשריט

גבול התכנית	- קו כחול עבה.
גבול תכניות בתוקף	- קו כחול מקווקו.
קו גבול ומספר גוש	- קו שחור עם משולשים משני צדדיו ומספר מעליו.
גבול ומס' חלקה	- קו שחור עם מס' בתוך עיגול.
שטח למגורים ב'	- שטח צבוע תכלת.
שטח למגורים ג'	- שטח צבוע צהוב.
שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור	- שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וחום לסירוגין.
שטח למבני ציבור	- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
שטח מסחרי	- שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה.
שטח מסחרי משולב עם מגורים	- שטח צבוע אפור ותכלת לסירוגין.
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע בירוק.
דרך להולכי רגל	- קוים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין.
דרך קיימת או מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר.
דרך מתוכננת	- שטח צבוע אדום.
דרך לביטול	- קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 5 מתוך 15

14. יעוד השטח

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	
38.16	32.007	39.35	33.000	מגורים ב'
6.92	5.804	7.63	6.400	מגורים ג'
3.36	2.814	5.84	4.900	מבני ציבור
1.76	1.480	2.15	1.800	שטח ציבורי משולב במבני ציבור
0.90	0.745	2.98	2.500	שטח למסחר
2.39	2.006	---	---	שטח למסחר משולב עם מגורים
23.24	19.494	18.29	15.341	שטח ציבורי פתוח
17.16	14.390	17.10	14.340	דרך קיימת או מאושרת
4.01	3.366	---	---	דרך מוצעת
---	---	3.90	3.250	דרך משולבת
2.10	1.765	2.79	2.340	דרך להולכי רגל
100.00	83.871	100.00	83.871	סה"כ

15. רשימת תכליות

א. מגורים ב' - שטח צבוע תכלת

- מגרשים 11,12,13,14 - מבנים מטיפוס A - מדורג.
מחולק ל-3 גושים (2) חדרי מדרגות ו-(2) מעליות נוסעים.
בכל מבנה 10 יח"ד מעל קומת חניה.
8 דירות בשטח בנוי של 100 מ"ר כ"א.
2 קוטג'ים בשטח בנוי ממוצע של 200 מ"ר כ"א (כולל אופציה של 30 מ"ר בתוך שיפוע הגג).
סה"כ השטח הבנוי של המבנה - 1,200 מ"ר.
- מגרשים 15,16,19 מבנים מטיפוס C,B - מדורגים.
2 דירות בקומה, חדר מדרגות אחד ומעלית נוסעים אחת.
בכל מבנה 10 יח"ד מעל קומת חניה.
8 דירות בשטח בנוי ממוצע של 100 מ"ר שטח בנוי כ"א.
2 קוטג'ים בשטח בנוי ממוצע של 200 מ"ר כ"א (כולל אופציה של 30 מ"ר בתוך שיפועי הגג).
סה"כ השטח הבנוי של המבנה 1,200 מ"ר.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 6 מתוך 15

3. מגרשים מס' 17, 18 - בנינים מטיפוס D - מדורגים.
2 דירות בקומה חדר מדרגות אחד מעלית נוסעים אחת.
בכל מבנה 8 יח"ד.
8 דירות בשטח בנוי ממוצע של 100 מ"ר כ"א.
סה"כ השטח הבנוי של המבנה 960 מ"ר.
4. מגרש מס' 19 - מבנים מטיפוס E מדורגים.
2 דירות בקומה חדר מדרגות אחד מעלית נוסעים אחת.
בכל מבנה 10 יח"ד.
8 דירות בשטח בנוי ממוצע שח 100 מ"ר כ"א.
2 קוטג'ים בשטח בנוי ממוצע של 200 מ"ר (כולל אופציה של 30 מ"ר בתוך שיפועי הגג).
סה"כ השטח הבנוי של המבנה 1440 מ"ר.
5. מגרש מס' 20 בנין מטיפוס F
מבנה מסחר/משרדים - מגורים משולב.
כולל: 16 יחידות מסחר/שרותים בשטח בנוי של כ-48 מ"ר כ"א.
16 יח"ד בשטח בנוי ממוצע של כ-80 מ"ר כ"א.

ב. מגורים ג' - שטח צבוע צהוב

- בינוי קיים, שבו ישולבו חניות נוספות עפ"י נספח בינוי.
- ג. שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור-שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וחום לסירוגין

שטח שישולבו בו בנוסף לתכליות של ש.צ.פ גם מבני ציבור עפ"י סעיף מס' 188 לחוק התכנון והבניה.
גובה המבנה עד 2 קומות או 10 מ'.

ד. שטח למסחר - צבוע אפור מותחם באפור כהה

ישמש למסחר מקומי, שאין בו לדעת הועדה כדי לגרום למטרד לבתי המגורים עפ"י תכנית בתוקף.

ה. שטח למסחר משולב עם מגורים
מיועד לשתי קומות של מבנה מסחרי בשטחים של 48 מ"ר המיועד למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ומעליו שתי קומות מגורים לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כ"א.
הבינוי עפ"י הטיפוסים העקרוניים המפורטים בנספח בינוי.

ו. דרכים - צבוע אדום או חום

ישמש לדרכים ולמעבר משק השרותים התת קרקעי.

ז. דרך להולכי רגל - שטח עם קוים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין

דרך להולכי רגל - יבוצע באבנים משתלבות. עפ"י המפורט בנספח פיתוח.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 7 מתוך 15

ח. שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק

ישמש כשטח לנטיעות, גינות, שבילים, מגרשי משחקים, חניות, תחנות טרנספורמציה, מתקני אשפה ומערכות תשתית, עפ"י המפורט בנספח פיתוח.

16. שלביות הבניה

הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה למבנון בשלמותו.
לא תותר בניית חלק ממבנון, חלק ממגרש, או חלק ממבנה ציבור שלדעת הועדה לא תהיה להם חזות ארכיטקטונית שתראה כיחידה שלמה.
מקבל ההיתר מתחייב לבנות את התכנית שתאושר בשלמותה.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 8 מתוך 15

17. טבלת זכויות והגבלות בניה
(עפ"י תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות,
היתרים תשכ"ה - 1992)

מס' מגרש	אזור או שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי מעל מפלס חניה	מס' קומות	גובה	יח"ד במגרש	
			ק	א	צ	מפלס חניה	מתחת מפלס חניה	כסוי קרקע	סה"כ שטח בנוי	שימוש שטחי					שטחי שרות
* 1	מגורים ג'														
* 2	מגורים ג'														
11	מגורים ב'	4850	6	8	3	3600	1440	3600	---	600	3000	3600	4+ע	18	30
12	- " -	4850	6	8	3	3600	1440	3600	---	600	3000	3600	4+ע	18	30
13	- " -	3200	6	8	3	2400	960	2400	---	400	2000	2400	4+ע	18	20
14	- " -	3200	6	8	3	2400	960	2400	---	400	2000	2400	4+ע	18	20
15	- " -	2200	5	0	3	3600	1440	3600	---	600	3000	3600	7+ע	24	30
16	- " -	2600	5	0	3	4800	1920	4800	---	800	4000	4800	7+ע	24	40
17	- " -	2200	5	7	3	1440	720	1440	1440	480	2400	2880	4	15	24
18	- " -	1470	5	7	3	960	480	960	960	320	1600	1920	4	15	16
19	- " -	2880	5	11.5	3	3600	1440	3600	---	600	3000	3600	6	18	30
20	מגורים/	1660	8	5	4	1620	480	2100	---	320	1000	660	2	15	16
	480					---									
30	מבנה צבור משולב בשצ"פ	1200	6	5	5	2200	1100	2200	---	370	1830	2200	2	10	
* 40	מבני צבור														
* 50	מבני צבור														
* 60	מבני צבור														
* 70	מסחר														

* עפ"י תכנית בתוקף. במבנים בהם בהתאם לרשימת התכליות ניתן להתקין 30 מ"ר בתוך שיפועי הגג, שטח זה כלול בחישוב כשטח עיקרי.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 9 מתוך 15

פרק ב' - עיצוב אדריכלי

18. חומרי גמר של חזיתות הבנינים

גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים (פסיפס, קרמיקה, אבן מסותתת, אבן נסורה) באישור מהנדס העיר.

19. חומרי גמר של מסד הבנינים וקומות קרקע

א. חיפוי קומת הקרקע (חניה - מחסנים) יעשה תוך שילוב קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ הצמודים למבנה לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטא וחצרות הבנינים.

ב. חומרי החיפוי למסד הנ"ל יהיו: אבן מסותתת או אבן נסורה שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות (בקנ"מ 1=50) את חזיתות המבנים כשהם משתלבים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת שילוב חומרי הגמר של קומת הקרקע, הקירות התומכים ויתרת הבנין.

20. מזגנים

א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

ב. בכל מבני המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בתוך חלל הדירה, פתרון יוגש לאישור מהנדס העיר.
ככל מבני הציבור יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על גג המבנה. הפתרון יוגש לאישור מהנדס העיר.

21. שילוט

א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני איכלוס הבית.

ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בבניני המגורים.

ג. באזור מסחר משולב במגורים יקבע שלט אחיד לכל האזור המסחרי. מיקום השלט וגודלו יקבע תכנית לעיצוב ארכיטקטוני ויהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה - לפי הנחיות העיריה.

ד. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות העיריה.

22. אנטנות

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מבנה מגורים בגובה מירבי של 6.00 מ'.

23. קולטי שמש

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, באישור מהנדס העיר.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 10 מתוך 15

24. צנרת

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תותסר בתעלות מתאימות שיצבעו בגוון הבנין. תוואי הצנרת החיצונית ואופן הסתרתה יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

25. מסתור כביסה

- א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין.
- ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית.
- ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.
- ד. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
- ה. בבתים המשותפים יותקן גגון בתחתית מיסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר.

26. ארובות

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

27. פרגולות, מרפסות

- א. בכניסות לבתים, ביציאות לחצר, במרפסות מחדרי מגורים וחצרות משק - יותרו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- ב. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, ואולם שטח המקורה ע"י פרגולה לא יחשב בחישוב השטח המותר לבניה.
- ג. לא יותר קירוי מרפסות פתוחות ע"י חומרים קלים כדוגמאת כד, בד סינטטי, עץ וכד', אלא ע"י גגות רעפים בלבד.

28. גגות

- א. בטיפוסי המבנים יחוייב שילוב גגות משופעים מכוסי רעפים עפ"י תכנית בינוי.
- ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים/יריעות משוכללות באישור מהנדס העיר.
- ג. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- ד. הרחבת הקומה העליונה תעשה רק בתוך חלק הגג המשופע, שיוכן מראש.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 11 מתוך 15

29. ניקוז מי גשם

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ.
יש לפרט בתכנית את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

30. הצמדת חצרות וחניות
על הקבלן/יזם להגיש תכנית להצמדת שטחי חצר וחניה כחלק מהבקשה להיתר בניה.

31. הגדרת טיפוסי המבנים

מס' מגרש	דגם מבנה	תאור המבנה	מס' מבנים	מס' מבנה	סה"כ יח"ד במגרש
11	A	מבנה תלת גושי. 5:4 קומות מדורגות מעל קומת חניה ומחסנים. כולל מעלית נוסעים	3	10	30
12	A	" - "	3	10	30
13	A	" - "	2	10	20
14	A	" - "	2	10	20
15	B	מבנה מדורג 7 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. כולל מעלית נוסעים.	2	10	30
	C	" - "	1	10	
16	B	" - "	2	10	40
	C	" - "	2	10	
17	D	מבנה מדורג 4 קומות. כניסה מקומת ביניים	3	8	24
18	D	" - "	2	8	16
19	E	מבנה מדורג 6 קומות כולל מעלית נוסעים	3	10	30
20	F	מבנה מדורג בן 4 קומות. 2 קומות מסחריות ומעליהן 2 קומות מגורים.	2	8	16
סה"כ יח"ד בתכנית					256

הערה: במבנים בהם ניתן לבנות עפ"י תכנית זו 30 מ"ר בתוך חלל גג הרעפים, נחשב חלל זה כקומת מגורים.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 12 מתוך 15

פרק ג' - תשתיות

32. עבודות חשמל
1. קוי חשמל

1.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים
מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר
של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'

1.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן
מ-6.0 מ'.

1.4 פירוק והעתקת קוי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק,
לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו
פורק והשטח תופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על
היזמים.

1.5 אספקת החשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות
כבלים תת-קרקעיים. לא יותרו כבלים עיליים.

33. תחנות טרנספורמציה

לא תותרנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד.
מיקום התחנות בהתאם לתכנית הבינוי.
על מגיש בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות
טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר.
בסמכות מהנדס העיר למקם תחנות טרנספורמציה בשצ"פ, על היזמים
ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח
את קוי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה
שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל.
חדרי הטרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב
את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות,
מיסלעות, גינון ודרך גישה. המבנים יחופו מחומרים הזחים לקומת
החניה-מחסנים במבני המגורים הסמוכים, כפי שמופיע בסעיף 19.

34. טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים
לטלויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 13 מתוך 15

35. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

1.1 כללי

1.1.1 כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית קרית שמונה, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. השכונה לא תאוכלס לפני השלמת מערכת הביוב כולה.

1.2 על מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש - הכל לפי העניין.

1.3 מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתנאי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

36. אספקת מים

- 36.1 אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
- 36.2 אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.
- 36.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

37. ביוב

37.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.

37.2 לא ינתן אישור לאיכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

37.3 כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

37.4 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שיוגשו למהנדס המחוז במשרד הפנים המסמכים הבאים:

- א. תכנית של קו ביוב חדש בקוטר "8 ברחוב גלעד משראה גם ביטול של הקו הקיים.
- ב. תכנית ביוב של השכונה הכוללת אמצעי מיגון מיוחד עפ"י דרישת מתכנת תכנית הביוב.
- ג. עיריית קרית שמונה תעביר למהנדס המחוז במשרד הפנים תכנית לבדיקה תקופתית של תקינות מערכת הביוב בשכונה.
- ד. איכלוס השכונה יתבצע רק לאחר השלמת הקמת מערכת הביוב עפ"י תכנית מאושרת.

38. אספקת גז

38.1 בכל מגרש יקבע מקום למיכל גז תת-קרקעי לצורך אספקת גז מרכזית באישור הגורמים המפקחים ומהנדס העיר. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכלית.

תכנית מפורטת מס' 9948/ג
שכונת האצל - קריית שמונה
עמוד 14 מתוך 15

38.2 לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין
אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול
ותחזוקה ובאישור מהנדס העיר.

39. איסוף אשפה
ייתקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות
מנהל איכות הסביבה והתכנון של עיריית קריית שמונה ובתאום עם מהנדס
העיר. הכל בהתאם לניספח פיתוח.

40. ניקוז מי גשם

40.1 צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות, במידה ויעברו לאורך
קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות
ולקבל אישור הועדה המקומית.

40.2 אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לש.צ.פ או על גבי מדרכות
המשמשות להולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי גשמים לכביש
הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת
התשתיות של הרשות המקומית.

40.3 אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא
בצינורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל.

פרק ד' - הוראות פיתוח

41. תכנית פיתוח

תכנון מערכות פיתוח ותשתית יתבסס על הוראות התקנון ועל נספח
כינוי וחניה ונספח פיתוח.

42. סידורי נכים

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יכוצעו כל הסידורים הדורשים לגישה
לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

פרק ה' - רישום, הפקעות, התחת ביצוע והיטל השבחה

43. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי
ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והכניה יוחכרו לרשות
המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כוזכר לעיל
יופקעו עפ"י חוק התכנון והכניה.

44. איחוד וחלוקה

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

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף
כעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי החזקות וגבולות מגרשים מוצעים -
כמתואר בתשריט.

ג. על יזמי/מבצעי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישן לרישום
בלשכת המקרקעין.

תכנית מפורטת מס' ג/9948
שכונת האצל - קרית שמונה
עמוד 15 מתוך 15

ד. תותר חלוקת מישנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.

45. היטל השבחה

הועברה החלטת המועצה בענין התכנית בתנאי שיוזמה השבחה תיעד כדין.
לעיון האג"מ והמכ"ל יה קודם שישולם היטל השבחה.

התימתנו הינה לצרכי הנזק בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום
התכנית או להל כולל ע"פ אזהר ב"פ ק"ר ז"ל. זאת לצורך השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים ב"פ ק"ר ז"ל. הוא באה במקום
הסכמת כל ב"ל ז"ל וזאת ב"פ ק"ר ז"ל. לפי כל
חוזה וע"פ כל דין.

לכונן הסך ס"ק שצוהר ג"ר ז"ל בעטתה על ידינו הסכם
ב"פ ק"ר ז"ל. הוא באה במקום
בקיום הסכם כאמור ו/או וזאת על זכותו לכולו במלל דרישתו ע"י
הע"ל מקרקעי על פני זכויות ב"פ ק"ר ז"ל. לפי כל זכות
מינהל מקרקעי ישראל
אחרת העומדת ל"כ ככה הסכם ב"פ ק"ר ז"ל. הוא באה במקום
מזנת אך ורק בנקודת מבט חנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

18.7.2000
ש"ד

תאריך

משרד הבנייה והשכנו
מחוז הגליל

יוזם ומגיש התכנית
משהב"ש - מחוז הגליל

SH/00

תאריך

רשות מקומית
קרית שמונה

תאריך

חנוך שפירא אדריכלים ושי

ת.ד. 90 ברמת אל 10101

עיריית חזקני
חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

תאריך