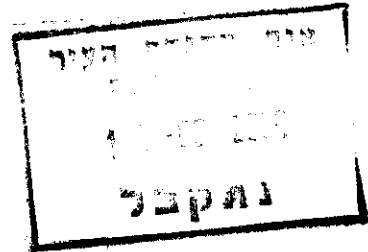


ש"ס 18.9.1999

עדכון 7.1.2000

עדכון 25.3.2000

-1-

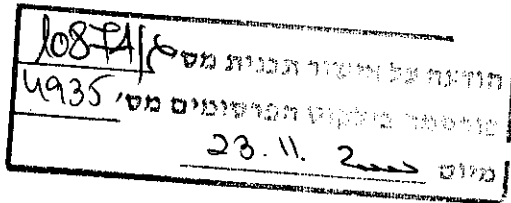


חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

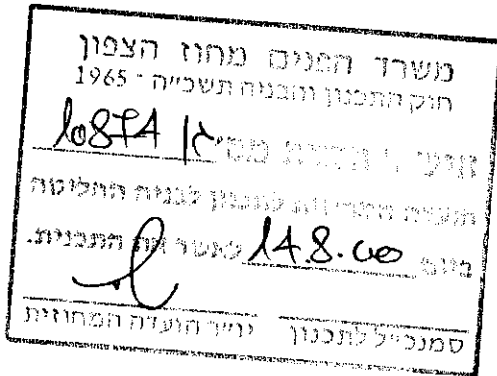
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - קריית שמונה

תכנית מפורטת מס' ג/10874 שינוי יעוד ממסחר לאזור מגורים "ב" המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/8367 קריית שמונה.



הוראות התכנית



ספטמבר 1999

מחוז	הצפון
תחום שיפוט מוניציפלי	קריית שמונה
שם הישוב	קריית שמונה
תכנית מס'	ג / 10874
המהווה שינוי	ל ת.ב.ע ג 8367/ בתוקף
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
היזמים: אפריים לוי רח' הירדן 2 קריית שמונה טל 6941603 אלמקייס רפי רח' דן דיין 24/2 ק"ש טל 6941561	
עורך התכנית	עוידאת מען-אדריכל רח' טרומפלדור 24/3 ת.ד 481 קריית שמונה טל 6903058-06
תאריך	ספטמבר 1999

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10874 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 8367 בתוקף.

2. מסמכי התכנית:

א- דפי הוראות בכתב (8 דפים) להלן " הוראות התכנית " .

ב- תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט" .

ג- נספח בינוי מנחה בלבד ולא מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית חלק בלתי נפרד מהתכנית

בשלמותה ויש לראות את התכנית כמקשה אחת .

3. גבולות התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

4. שטח התכנית :

שטח התכנית 3.880 דונם, מדוד גרפית במחשב .

5. מיקום התכנית:

קרית שמונה – רח' דן דיין

בין קוי אורך : 203,500; 203,625=x

ובין קוי רוחב: 290,275; 290,400=y

גוש : 13145

חלקות: 22,27

מגרש: 5 S, 68

6. יוזמי התכנית :

רפי אלמקייס רח' דן דיין 24/2 טל 6941561 קריית שמונה

אפריים לוי רח' הירדן 2 טל 6941603 קריית שמונה

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית :

עוידאת מען –אדריכל רח' טרומפלדור 24/3

קריית שמונה ת.ד 481 טל 6903058

9. מטרת התכנית :

א- שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי לשטח מגורים "ב" .

ב- קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

ג- איחוד חלקות.

9. מס יחידות דיור מוצעות :

14 יחידות

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית הזו משנה את תכנית ג/ 8367 שבתוקף עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

11. השימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

12. רשימת תכליות:

1: - אזור מגורים ב':

א- בתים חד ודו משפחתיים.

לבתים חד משפחתיים גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר, לבתים דו משפחתיים גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר .

מותר לבנות עד שתי קומות , הוראות והגבלות בניה לפי טבלת זכויות.

ב- בנייה טורית של יחידות צמודות קרקע ואז המגרש יחולק לשני

מגרשים שווים כל מגרש בשטח 1843 מ"ר , תנאי למתן היתרי בניה יהיה

הגשת תשריט חלוקה בהסכמת בעלי הקרקע ובאישור הועדה המקומית .

במסגרת של תשריט החלוקה חובה לתת דרכי גישה לכל המגרשים ברוחב

מינמלי של 4 מטר. במקרה זה תוגש בקשה להיתר בניה לכל מבגן.

הוראות והגבלות בנייה ע"פ טבלת זכויות.

2: - שטח לדרך קיימת ומאושרת:(צבע חום בהיר)

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות, גיבון, חניה

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3: - מבנים להריסה:(שטח מקוקו בצהוב)

תנאי למתן היתר בניה הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים

להריסה מכח תכנית זו.

13. טבלת יעודי קרקעות:

מצב קיים

יעוד	שטח באחחים	שטח בדונם	מספרי חלקות		
			גוש	חלקה	ארעי
מגורים 1	10.54	0.409	1א68	22	13145
	8.22%	0.319	2א68	22	13145
	21.85%	0.848	ב68	22	13145
	40.6%	1.576	68	22	13145
מסחרי	54.38%	2.110	S5	27	13145
דרך קיימת ומאושרת	5.0%	0.194			13145
	100%	3.880	סכ"ה		

מצב מוצע

יעוד	שטח באחחים	שטח בדונם	מגרש		
			גוש	חלקה	ארעי
מגורים ב'	95%	3.686	S5	22	13145
דרך קיימת ומאושרת	5%	0.194	13.07		13145
	100%	3.880	סכ"ה		

14. טבלת זכויות:

השדות	מס' יחידות מקסי'	מרווחים במטרים		גובה	אחוזי בנייה / ס"ה מ"ר מבונה						גודל מגרש מניימלי	מגורים
		קדמי	עדדי		אחורי	כיסוי קרקע	שרות	עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		
לפתות 50% מרהג	מס' יחידות ד"ר מקסי' 4 יחידות 3 מילדונם	ע"פ המסומן בתשריט 3 מ' 3 מ'	"	2 קומות ולא יותר מ- 8.5 מ' בכל נק' מפ.ק.ט.	50%	80%	15%	65%	(*)	80%	400 מ"ר לחד משפחתי 500 מ"ר לדו משפחתי	בתים חד או דו משפחתיים
					"	"	"	"	"	"		
כוסה ברעפים	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1836 מ"ר	בניה טורית	

ל-

* תועדה המקומית רשאית במסגרת של היתר בניה להעביר אחוז בניה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה נתנאי שסכום בין המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי בניה המותרים.

15. ביאור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	שטח צבוע כתום	אזור מגורים 1
3	שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
4	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
5	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
6	שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
7	שטח מטויט צהוב באלכסון	בנין להריסה
8	קו סגול מרוסק	קו בנין
9	קו צהוב מרוסק	גבול מגרש
10	קו ירוק רציף	גבול חלקה
11	מספר בתוך עיגול	מס' מגרש קיים
12	מספר בתוך עיגול מרוסק	מס' מגרש לביטול
13	מספר בתוך משושה	מס' מגרש מוצע

16. היטל השבחה :

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

17. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים .

18. חניה:

החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983-, על עדכניהן מעת לעת. החניה תהיה בתחום המגרש.

19. ביוב:

א-יש לחבר בניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית. ב-לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם המלאה, ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

ג-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.

20. ניקוז מי גשם:

א -צינורות ניקוז מי הגשם יסומנו בתכניות במידה ויעברו לאורך קיר חוץ יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית.

ב -אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או לשטח ציבורי פתוח או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. אין לנקז מי גשמים למגרש מגגונים, מרפסות, אדניות ומזנים, אלא בצינורות ומרזבים.

.אשפה:

א :מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל לאיכות הסביבה והתברואה של עיריית קריית שמונה.

ב :יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח ע"פי הוראות מהנדס העיר.

ג :המתקנים ימוקמו בחניה לאורך הרחוב או בתוך המגרשים, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

22. מקלטים:

א: מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מהנדס הג"א.

ב: על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, ולבצע על חשבונם מקלטים או מרחבים מוגנים על כל מרכיביהם בהתאם לדרישות פיקוד העורף והגורמים המוסמכים, הכל לפי הענין.

23. חשמל:

א: אסור בניה בקרבת קוי חשמל.
אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תתקרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תתקרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לישראל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קבלי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, לקו זה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 קו"ט 5 מטרים
בקו מתח עליון 110 קו"ט 8 מטרים
בקו מתח עליון 150 קו"ט 10 מטרים.
ב: אספקת החשמל של מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים ולא יותרו כל כבלים עיליים.

24. מים:

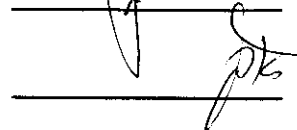
א. אספקת המים למבנים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
ב. אספקת מים להידרנטים לכיבויי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעת רצונם המלאה.
ג. אספקת המים תהיה בכפוף לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא, ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

25. איכות הסביבה:

לא ינתנו היתרי בניה לפי תכנית זו כל עוד לא הוגשו התכניות למשרד איכות הסביבה ואושרו על ידו, על ההיתר לכלול התייחסות לנושא הרעש ומתן פתרונות אקוסטיים לרעש הנובע מתנועת הרכב בכביש 90 על מנת ליצור מיגון אקוסטי ולמנוע מטרדי רעש מדרך ראשית.

26. חתימות:

יוזמי התכנית:
אלמקיים רפי



אפריים לוי

מועדה המקומית לתכנון ובנין:
קרית שמונה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : עוידאת מען - אדריכל.

