

234
5.11.2000

2-3868

תקנונים 3 - קריית שמונה - מול חרמון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי קריית שמונה.

"מול חרמון" - קריית שמונה.

תכנית מפורטת מספר ג/ 9583

שינוי לתכנית מתאר קריית שמונה ג/ 3651 ולתכנית ג/ 6197.

9583/א	הודעה על אישור תכנית מס.
4958	מחשבה נלקחה להקדמת התכנית מס.
מיום 8.2.01	

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
9583/א	אישור תכנית מס.
התכנית תהיה כפופה להחליטה	
9398	ביום 9.3.98 לאשר את התכנית.
יו"ר מועצה המרחבית	הנציג התכנון

תאריך אפריל 1996
עדכון: 7.96; 1.97; 5.97; 8.97; 12.98; 4.00; 5.00; 6.00; 8.00; 10.00

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים מיקוד 12391 טל: 06-6934977 פקס: 06-6938468

פרק מספר - 1 כללי:

- 1.1 **שם התכנית:** "מול חרמון - קרית שמונה".
- 1.2 **מקום התכנית:** מחוז . הצפון
נפה : צפת
רשות מוניציפלית: קרית שמונה
- חלקות וגושים:**
- | | |
|-------------|---------------------------------------|
| בגוש: 13145 | חלק מחלקה: 47; 57; 61; 152. |
| בגוש: 13146 | חלק מחלקות: 68; 74. |
| בגוש: 14020 | חלק מחלקות: 23; 24; 27; 36; 38. |
| | חלקות בשלמות: 22; 28; 29; 30; 31; 32. |
- 1.3 **תחום התכנית:** גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.4 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (14 עמודים)
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:1250
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.5 **יוזם התכנית:** משרד הבינוי והשכון ועיריית קרית שמונה.
- 1.6 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.ג. חבל כורזים מיקוד 12391
טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468.
- 1.8 **יועצים:** כבישים - ד.א.ל - אינג' משה ליבוביץ
פיתוח- אדר' יהודית גרמי
מים וביוב - אינג' עמוס דנק
- 1.9 **שטח התכנית:** 186.1 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית. (כ- 182 יחידות דיור)
המדידה הינה מדידה גרפית.
- 1.10 **מטרת התכנית:**
א. שינוי יעוד הקרקע לשטח המיועד להקמת שכונת מגורים נוספת לעיר קרית שמונה בהיקף של 182 יחידות דיור, שינוי לתכנית מתאר קרית שמונה ג/ 3651 ולתכנית ג/ 6197.
ב. התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת בעיר קרית שמונה, בצורה שתתלב במערכת הדרכים המתוכננת בתכנית המתאר ובשכונת מרגליות המתוכננת.
ג. קביעת שטחים ליעודים השונים.
ד. קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.11 **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית משנה תכנית המתאר ג/ 3651 שבתוקף ותכנית ג/ 6197 שבתוקף. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

פרק מספר 2 :

2.1 ציונים בתשריט:

גבול התכנית - קו כחול עבה.
 מגורים א' - שטח צבוע בכחול.
 מגורים ב' - שטח צבוע בתכלת.
 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר.
 שטח ציבורי פתוח -- פיתוח אינטנסיבי - שטח צבוע ירוק כהה.
 מבני ציבור - שטח צבוע בחום בהיר.
 דרך משולבת - צבועה פסים אדומים וירוקים לסרוגין.
 דרך קיימת - צבועה בחום.
 דרך מוצעת - צבועה באדום.
 מתקנים הנדסיים - שטח צבוע סגול.
 דרך לביטול- קוים אלכסוניים אדומים.
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
 מרווח בניה צדדי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
 גבול גוש - קו משונן.
 גבול ומספר חלקה רשומה-קו רצוף דק ומספר בתוכה.
 גבול ומספר מגרש מוצע-קו מלא ומספר מוקף עיגול בתוכה.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם קיים	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
שטח מגורים א'	9.1	4.9%	29.8	16.0%
שטח מגורים ב'	73.2	39.2%	28.1	15.0%
מגורים וקייט	13.0	7.0%	----	----
שטח ציבורי פתוח	14.7	8.1%	60.6	32.6%
שטח ציבורי פתוח - פיתוח אינטנסיבי	----	----	16.3	8.8%
שטח מתקנים הנדסיים	----	----	3.0	1.6%
שטח מבני ציבור	34.5	18.5%	2.0	1.1%
דרך משולבת	----	----	7.1	3.8%
דרך מוצעת	----	----	16.1	8.6%
דרך קיימת	41.6	22.3%	23.1	12.5%
סה"כ	186.1 ד'	100.0%	186.1 ד'	100.0%

פרק מספר 3 : תקנות כלליות

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבני בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.
 - ב. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
 - ג. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - ד. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
 - ה. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
 - ו. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
 - ז. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ובה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקומות החניה.
 - ח. ציפוי קירות החוף יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
 - ט. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
 - י. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

פרק 4 : אזורים ותכליות

לא יישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

4.1 מגורים א.

השטח הצבוע כתום בתשריט יישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים בקירוי מלא של גג רעפים.

- 4.2.1 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.1.2 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- 4.1.3 במקרה של גג רעפים משולב בגג שטוח שטחו של הגג השטוח לא יעלה על 50% משטח הגג הכללי.
- 4.1.4 הגובה המירבי הכולל ימדד מגובה הרצפה התחתונה של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.

4.2 מגורים ב.

- השטח הצבוע תכלת בתשריט יהיה שטח מגורים ב' באזור זה יותרו מבני מגורים רב משפחתיים בקירוי גגות רעפים בצפיפות של 4 יח' לדונם. תתאפשר הצמדת שטחי קרקע לחלק מן הדירות לשימוש פרטי. במגרשים בהם החניה הפרטית תהיה בתחום הדרך המוצעת או הדרך הקיימת היא תוצמד למגרשים הסמוכים בעת הכנת תכנית החלוקה לפי הוראות סעיף החניה הפרטית 4.7.
- 4.2.1 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
 - 4.2.2 הגובה המירבי הכולל ימדד מגובה הרצפה התחתונה של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: ע"פ תכנית בינוי, שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
 - 4.2.3 גובה המסד לא יעלה על 2.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
 - 4.2.4 לכל מגרש בשטח מגורים ב' תוגש תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית שמונה עיצוב המבנים יהיה כפוף להוראות תכנית הבינוי.

4.3 שטח למבני ציבור :

השטח הצבוע חום בהיר בתשריט הינו שטח שיעודו למבני ציבור. בשטח זה יותר להקים גני ילדים, פעוטונים, טיפת חלב, מועדונים וכל המשמש למבני ציבור לצרכי הקהילה.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.4 מתקנים הנדסיים: השטח הצבוע סגול בתשריט הינו שטח מתקנים הנדסיים ומיועד למתקני חברת מקורות, בריכות אגירה ומשאבות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.5 שטח ציבורי פתוח: ישמש לפעילות ופנאי, שטחים פתוחים, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות ותחזוקה, מתקנים הנדסיים ותשתיות. הכל בהתאם להנחיות תכניות הפיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. הרצועה המערבית תהיה רצועת הגנה מפני גלישות קרקע ויותר לבצע ברצועה זו עבודות הנדסיות הקשורות לני"ל בשילוב עבודות פיתוח.

4.6 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי: ישמש לפיתוח גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק וספורט, מתקנים הנדסיים, תשתיות ומקלטים. הרצועה המערבית תהיה רצועת הגנה מפני גלישות קרקע ויותר לבצע ברצועה זו עבודות הנדסיות הקשורות לני"ל בשילוב עבודות פיתוח.

4.7 דרך מוצעת: השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרכים וחניות לפי תקנות התכנון והבניה. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.

4.8 דרך משולבת: השטח הצבוע בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין יהיה שטח דרך משולבת בשטחי גינון ע"פ תכנון אדריכלי לפיתוח. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.

4.9 שטח חניה פרטית: השטח הצבוע תכלת בתחום דרך קיימת או דרך מוצעת הינו שטח חניה פרטית ותוצמד למגרשים הסמוכים בעת הכנת תכנית החלוקה. לא תותר כל בניה בשטח זה. כל שינוי בהסדרי החניה יחייב אישור משרד התחבורה.

פרק מספר 5 : תקנות כלליות.

5.1 שימוש בקרקע ובבנינים: לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.

5.2 מקרקעי ישראל לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

5.3 רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה היזמים תוך שלוש וחצי שנים מסיום הבניה ע"פ החוק.

5.4 חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה.

5.5 כיבוי אש: לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

5.6 סילוק אשפה: יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית קרית שמונה ומחלקת מהנדס העיר.

5.7 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: רשת החשמל תהיה תת קרקעית ותעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.

5.8 חניה: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת. יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל מגרש ע"פ יעוד בתשרי התכנית.

- 5.8.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
 5.8.2 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
 5.8.3 גובה החניה הבניה לא יעלה על 2.2 מ'.
 5.8.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך להחנית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מחוץ צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לסוון המגרש השכן והניקוז יסדר לסוון המגרש הסמוך.

5.9 עבודות פיתוח: תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רחוס חוצ, גפי תאורה, סככות אוטובוס, פינת ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גיטון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.

5.10 הוראות הבניה ועמידה בתקנים: בטיחות, חוזק, איזור, הצללה, בידור טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבין ומערכותיו, יבצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה והתאם לתקן הישראלי.

5.11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:
 א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

- | | |
|------|--------------------------|
| מ.2 | מרשת מתח נמוך |
| מ.5 | מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| מ.8 | מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו |
| מ.10 | מקו מתח עליון עד 161 ק"ו |
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת סרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת סרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
 ג. חפירה, חציסה או כריה בעומדת ידיום בקרבת כבלי חשמל תת סרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|-------|---------------------------|
| מ.2.5 | מעמודי חשמל מתח נמוך |
| מ.5 | מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו |
| מ.10 | מעמודי חשמל במתח עליון |
- ד. חפירה, חציסה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|------|--------------------------------|
| מ.10 | מכבל חשמל תת סרקעי |
| מ.5 | מעמודי חשמל מתח נמוך |
| מ.5 | מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ.10 | מעמודי חשמל מתח עליון |
- ה. בכל העניינים המדוברים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.12 מיוב: יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב העירונית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה יבוצעו בצורה מקצועית שאינה מפרעה ופוגעת ברכוש של בעל המגרש.

5.13 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

5.14 מקלטים: פתרון המיקלטים יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.

5.15 אספקת מים: אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים העירונית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

5.16 אדנות חשמל: ימוקמו וישולבו בדרך בטיה או קיר מבנה.

5.17 תאורת חצר: תאורת הרחובות, הכתות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמדים ופנסים יבוצעו ע"פ תכנית הפיתוח ואישור ע"י מהנדס הועדה.

5.18 ניקוד: תוכן תכנית ניקוד לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוד זו במלואה לשביעות רצון מהנדס התעדה.

פרק 6:

6.1 : טבלת זמיות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה: חישוב שטחים אחוזה בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קד בנין (מ')			גובה בניה מכסימלי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מס' קומות	במטר
מגורים א' מגורים ב'	450 מ"ר	5 - 0 לחניה	3 - 0 לחניה	3	2	9
מגרש מספר 62	10691 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 63	2487 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 64	3485 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 65	3488 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 66	2073 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 67	2416 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מגרש מספר 68	1975 מ"ר	5	3 - 0 בקיר משותף	3	3	ע"פ בינוי
מבני ציבור	800 מ"ר	5	5	5	1	6
מתקנים המסיים	2500 מ"ר	5	5	5	2	9

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם ואזור
שטחים עיקריים		שטחי שדות		לכיסוי קרקע מכסימלי אחוז/מ"ר	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה			
250 מ"ר	*	30 מ"ר	*	280 מ"ר	280 מ"ר	מגורים א'
6192 מ"ר	*	688 מ"ר	*	45%	6880	מגורים ב' מגרש מספר 62
1620 מ"ר	*	180	*	45%	1800	מגרש מספר 63
2295 מ"ר	*	255	*	45%	2550	מגרש מספר 64
2160 מ"ר	*	240	*	45%	2400	מגרש מספר 65
1350 מ"ר	*	150	*	45%	1500	מגרש מספר 66
1620 מ"ר	*	180	*	45%	1800	מגרש מספר 67
1350 מ"ר	*	150	*	45%	1500	מגרש מספר 68
500 מ"ר	*	30 מ"ר	*	500 מ"ר	530 מ"ר	מבני ציבור
20%	-	-	-	20%	20%	מתקנים המסיים

** ראה טבלה בסעיף 6.2.

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נסר מס' יח' לדונם	מס' יחידות במגרש סה"כ	סה"כ יחידות דיוור בשטח התכנית
מגורים א' מגורים ב' מבני ציבור	כ- 2 יח' / ד' כ- 4 יח' / ד' -	1 יח' ע"פ תכנית בינוי. -	59 יח' 123 יח' -

6.2 רשימת מגרשים ומספר יחידות דיוור:

תעד השטח	מספר מגרש	מספר יח' במגרש	סה"כ
מגורים א' (כ- 2 יח' / ד')	1-59	1	59 יח'
מגורים ב' (כ- 4 יח' / ד')	62	46	46 יח'
	63	12	12 יח'
	64	17	17 יח'
	65	16	16 יח'
	66	10	10 יח'
	67	12	12 יח'
	68	10	10 יח'

סה"כ : 182 יח' דיוור

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:

יום התכנית: משרד הבינוי והשכון

משרד הבינוי והשכון
מחוז הגליל

29/10/00

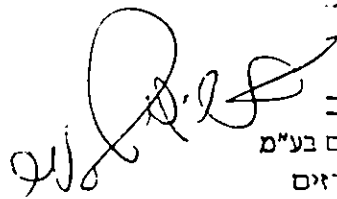
עירית קרית שמונה

בין יום יום...
רשומות...
התחנות...
התחנות...
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

30,10.00

מחוז הצפון

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

אפריל 1996