

(6)

28.6.1987

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 30501
 הממונה על התכנון והבניה החליטה
 כי הממונה על התכנון והבניה
 לאשר את התכנית.
 תאריך: 28.6.87

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

תחום שיפוט מוניציפלי - קרית שמונה

עשה על אישור תכנית מס. 5003
 כותרתה בילקום הפרסומים מס. 5003
 תאריך: 28.6.87

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/12071

שינוי תכנית ג/4030 תרשי"צ 1/05/15

1.2 מקום התכנית: רח' אחד העם קרית שמונה

נ.צ מרכזי	מזרח: 290/850	צפון: 203/700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13145		23

1.3 שטח התכנית: 2.4 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 06-6558211.
- יוזם התכנית : אהרון מועלם -רח' אחד העם 41 קרית שמונה טל. 06-6817337
- מגיש התכנית : אהרון מועלם -רח' אחד העם 41 קרית שמונה טל. 06-6817337
- עורך התכנית : א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי נבי אדריכל - רשיון מס' 39869 רח' דן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 06-6950069

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/4030 ותרש"צ מס' 1/05/15 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך :	
5/2/2000	הכנה
16/5/2000	עדכון 1
10/7/2000	עדכון 2
09/01/2001	עדכון 3
25/06/2001	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה. 1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת.
- שטח צבוע אדום - דרך מוצעת.
- שטח צבוע תכלת - מגורים א'.
- שטח צבוע כתום - מגורים עפ"י תרש"צ.
- שטח צבוע בפסים ירוק אדום באלכסון לסרוגין - דרך משולבת.
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ.
- שטח צבוע צהוב - מבנה להריסה.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.
מספר תחתון - רוחב הדרך.
מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו שחור ומספר בעיגול - גבול מגרש.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- קו שחור עם בליטות לסרוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע	
ייעוד שטחים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם
דרך קיימת ומאושרת	0.19	7.9	0.19
דרך מוצעת	---	---	0.15
דרך משולבת	---	---	0.235
שטח ציבורי פתוח	0.18	7.5	0.07
שטח מגורים לפי תרש"צ	2.03	84.6	0.025
מגורים א'	---	---	1.73
סה"כ:	2.4	100	2.4

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית : הקמת 6 יח' מגורים צמודות קרקע { 2 יח' חד משפחתיות ושתי יח' דו משפחתיות }

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע שצ"פ לקרקע מגורים.
- ב. שינוי ייעוד קרקע למגורים עבור דרכים.
- ג. איחוד מגרשים 372, 374, 736 וחלוקתם מחדש למגרשים 343, 343 א, 344, 345.
- ד. קביעת הוראות בנייה בדבר גודל היח' צפיפותם ומרווחי בנייתם וגובהם.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	809.95 נ"ר	6

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- רשימת תכליות : שטח צבוע חום בהיר - דרכים קיימות .
- שטח צבוע אדום - ישמש להרחבת דרכים קיימות.
- שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין - דרך משולבת - ישמש לתנועתם המשולבת של כלי רכב והולכי רגל.
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ - ישמש לבנייתם של מקלטים ציבוריים.
- שטח צבוע תכלת - מגורים א' - ישמש לבנייתם של יח' מגורים צמודות קרקע חד או דו משפחתיים.
- הוראות בנייה - מגורים - יח' המגורים תהיינה צמודות קרקע חד או דו משפחתיים. במרווחים של 3 מ' מקו גבול מגרש.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייתנו היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(המשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד שטח	צפיפות שטח בידול	סכח בניה מקסימלי		אחוזי בניה / מסחח בניה מקסימלי							קדמי בניה		גודל שטח בניה בפרט	מס' החלק במחצית
		מס' קניינות	מס' בניה	מס' קניינות	מס' בניה	מס' קניינות	מס' בניה	מס' קניינות	מס' בניה	מס' קניינות	מס' בניה			
1	1	8.7	2	50%	30%	15%	35%	10%	40%	קדמי	אחורי	300 קמ"ר	34	345
										5 מ'	3 מ'			
										5 מ'	3 מ'			
2	2	8.7	2	70%	35%	15%	55%	10%	60%	קדמי	אחורי	500 קמ"ר	343	343
										5 מ'	3 מ'			
										5 מ'	3 מ'			

* בבול עם שני ציפי היתר קב בניה 0.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בנייה -

מגורים א' - יחד המגורים תבנה ביח' חד או דו משפחתיים בעת מקסימי שתי קומות.
בוסף יחד לבנות קומת מרתף עבור מקלט ושטחי אחסון ובלבד שתחזיקת תקרות לא תעלה על 70 ס"מ מעל פני מפלס התחתון של קומת הקרקע.
היתר בנייה של עליית גג ובלבד שהגובה הכולל של המבנה לא יעלה על 8.70 מ' מעל המפלס התחתון של קומת הקרקע. גגות הבתים יכסו ברעפים אדומים בשטח מינימלי של 50% משטח הקומה השניה ושמשו בקן היתר להסתרתם של מערכות מחוץ ואימום מים. לא תותר תלייתם של אלה על חזיתות המבנה, ולא בכל מקום אשר יחזיק בלמים לעץ ממפלס הרחוב. כמו כן יעשו חסימות האותנים להסתרת כניסה תלמה וחצרות שירות.
תותר הקמת תנייה מקורה בגגולות המגורש בשטח כולל של 15 מ"ר ליחיד. התנייה מותרת בקווי בניה 0 קדמי וחדרי, מלבד התנייה לא תותר בנייתם של מבני עזר נוספים בפרד ממבנה הבית. ניקוח שטח התנייה יהיה לסך מגורש המבקש. החדד בתחית המגורש יתחבב סאבן מקומית ותכלול גומחות לשטני מים וחשמל וסיחור נאות לפח אשפה. גובה החדד הבניה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס פני הדרך המשולבת, ומעליה יחזק סודג עד גובה 2.0 מ'.

ב. תשתיות :

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיסור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התעדה המקומית.
2. ניקוח - תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התבנית, באישור מהנדס התעדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.
3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה, היבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס התעדה המקומית ובתאום לתבנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מ' }	11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו { עם שדות עד 500 מ' }	25 מטר

הערה - המידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות להגברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 במרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. חלוקה:

- 1.1 - תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 - התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מינמלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 - חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל להגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור להגדרתם בסעיף 188 {ב} לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך שלושה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים נחורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

8. חנייה :

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה [התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983], או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות נצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

