

276
14.12.10000

2-4192

דף 1 מתוך 7 דפים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית קרית-שמונה

תוכנית ג/ 11994

המהווה שינוי לתוכנית ג/ במ/ 259 - שכונת הורדים קרית-שמונה

משרד הפנים מהדור הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס. 11994/1
הועדה המחוזית לתכנון יגיד החליטה
ביום 21.9.99 לע"א התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

יידעה על אישור תוכנית מס. 11994/1
החלטה בלוקט הפרסומים מס. 6970
12.3.01

יוזם התוכנית - חב' א.ש. דהט בע"מ וחב' עמירון בע"מ
עורך התוכנית - גליל אדריכלים

עדכונים: נובמבר 2000 - למתן תוקף
ספטמבר 1999 - תיקון לפי דרישות ולת"ב ק. שמונה
ינואר (II) 1999
אוקטובר 1998

1. כללי

תוכנית זו תקרא תכנית ג/ 11994, מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 259 שבתוקף - שכונת הורדים קרית-שמונה. תוכנית זו תחול על השטח המתוחסס בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית

מחוז	-	הצפון
נפה	-	צפת
ישוב	-	קרית-שמונה
מרחב תכנון מקומי	-	קרית-שמונה

3. גושים וחלקות

גוש 13184, חלק מחלקה: 3, 4

4. תחום התוכנית שטחה ומס' יח"ד

תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 14.91 דונם.
מס' יח"ד 50

5. מסמכי התוכנית

הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 7 דפים - מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
נספח בינוי וחתיכים בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב (2 גיליונות).

6. יוזם התוכנית

חב' א.ש. רהט בע"מ, רח. אנילביץ 28 באר-שבוע, טל: 07-6277792
חב' עמירון בע"מ, רח' עצמון 18 נצרת-עילית, טל: 06-6456117

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת-עילית, טל: 06-6558211

8. עורך התוכנית

גליל אדריכלים, ת.ד. 13760, מרכז האירוסים, נצרת-עילית טל: 06-6453620

9. מטרות התוכנית

א. שינוי תוכנית בינוי מ- 6 בתים מדורגים ל- 2 בתים של 6 קומות וקוטגיים דו-משפחתיים בני 2 עד 3 קומות.
ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית.
ג. לאחר אישור התכנית תתאפשר הוצאת היתרי בניה מכוחה על-פי סעיף 145 ד' לחוק.

10. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית גב"מ 259 שבתוקף. עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח. כל יתר הוראות גב"מ 259 שבתוקף - תקפות.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית קו כחול כהה
 איזור מגורים ב' צבוע תכלת
 ש.צ.פ. צבוע ירוק
 דרך להולכי רגל צבוע ירוק-אדום לסירוגין
 דרך קיימת ומאושרת צבוע חום בהיר
 גבול תכנית מאושרת ומספרה קו מרוסק כחול-כהה וספרה מעליו
 מס' הדרך
 מרווח בנייה צדדי מינימלי 
 רוחב הדרך
 גבול גוש קו סגול ועליו משולשים
 גבול חלקה קו ירוק
 גבול מגרש מוצע קו שחור
 גבול מגרש מאושר לביטול קו שחור מרוסק
 מס' גוש ספרה סגולה גדולה
 מס' חלקה קיימת ספרה ירוקה קטנה
 מס' מגרש מוצע ספרה מוקף עיגול

12. טבלת אזורים בתוכנית

תכנית מצב מוצע		תכנית מצב קיים		יעוד השטח
שטח	אחוז	שטח	אחוז	
6.44	43.2	6.44	43.2	אזור מגורים ב'
6.20	41.6	6.20	41.6	ש.צ.פ.
1.27	8.5	1.27	8.5	דרך להולכי-רגל
1.00	6.7	1.00	6.7	דרך קיימת ומאושרת
14.91	100.0	14.91	100.0	סה"כ

13. אזורים ותכליות

אזור מגורים ב' -

ישמש לבניית בתי מגורים גבוהים בני 6 קומות וקוטג'ים דו-משפחתיים משותפים.
 גובה המבנים ומס' יח"ד - בהתאם לתכנית הבינוי.
 עיצוב מבנים על הגג העליון (כגון: ח. מכונות, מיכלי מים ואנטנות) דורש אישור מהנדס העיר. המבנים יצופו בחומר עמיד כגון אבן פסיפס וקרמיקה ב- 20% משטח המעטפת.

שצ"פ

ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם הוראות שלהלן: פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ועפ"י נספח הבינוי.
בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש. יותרו גם מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה וחניות בתיאום עם הרשות המקומית. כמו-כן תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ.

דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל - הנחיות עפ"י גב"מ 259.

14. זכויות בניה:

ללא שינוי מגב"מ 259.
סה"כ שטח עיקרי - 90% משטח המגרש
סה"כ שטח שירות - 15% משטח המגרש
סה"כ כיסוי קרקע - 35% משטח המגרש
סה"כ יח' דיור - 50
סה"כ אחוזי בניה - 105%

15. קווי בנין:

למגרש 703: קדמי לרח' חרצית - 5 מ'
אחורי לדרך הולכי-רגל - 3 מ'
צידי למגרש שכן 704 - 3 מ'
צידי לשצ"פ - 2 מ'

16. היטל השבחה: בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

17. הפקעת שטחים: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות-המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

18. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית ויירשם עפ"י החוק.

19. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ילשביעות רצונם.

20. מיגון:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

21. תשתיות:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכניות ניקוז ראשית, תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.
התכנית טעונה אישור מחלקת מהנדס העיר.

21.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים לפי אישור משרד-הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

21.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית, לפי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

21.3 ניקוז מי-גשם - תוכן תכנית ניקוז כללית ע"י היזם באישור הרשות והועדה המקומית. מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים ולשפכים, מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלו, יותר ניקוז מי-הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות אלא בצינורות מי גשם. תשתית הניקוז תתבסס על תעלות ניקוז, מובלים סגורים, מעבירי מים וחיבור אל מערכות הניקוז האזורית.

21.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים - לרשות העירונית תשמך זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

21.5 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

21.6 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. תט"ר קיימת. במידת הצורך תבוצע עוד תט"ר עפ"י תיאום עם חברת חשמל. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

21.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מדרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'

22. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני ההניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות הניה) תשמ"ג - 1983, בתחום המגרש.

23. טבלת זכויות בניה

מגרש	גודל המגרש ומס' יחיד	קוי בנין			זכויות בניה באחוזים משטח המגרש					גובה בניה מקסמלי		
		ק ד מ י	א ח ו ר י	צ ד י	שמוש עיקרי	שמחי שרות	סה"כ	היסל בנין לכסוי קרקע	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	קומות לפי תכנית	מ' בנוי בהתאמה
אזור מגורים ב'	703	5 (2)	3 (3)	2/3 (4)	90%	15%	105%	35%	105%	(1)	קוטגיים A.B 3 ----- בתי C בניה רוויה 6	12.5 ----- 20.5 (5)

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, באישור הועדה-המקומית.

(2) לרחוב חרצית מצפון

(3) לכיוון דרום

(4) למגרש שכן 3 מ', לשצ"פ 2 מ'

24. הגבלת הגובה לבנין הכללי. עם זאת, יותר גובה נוסף של 2.57 מ' לצורך בניית חדר-מכונות למעלית

