

27 11
20.8.2001

2-4206

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "קריית שמונה"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ח 1965
 11940 / א
 תוכנית מס' 165
 שמונה

תוכנית מס' ג / 11940

הודעה על אישור תוכנית מס' 11940 / א
 פורסמה בעקבות המימוש נגד 5326
 מיום 23.10.01

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מס' ג/במ/ 27 מאזור שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (א)

מחוז : הצפון

נפה : צפת

מקום : קריית שמונה (שכונת הורדים)

תחום שפוט מוניציפאלי : עיריית קריית שמונה

חלק מ- 13184	חלק מ- 13185	גוש
חלק מ- 3	חלק מ- 2	חלקה

מגרש : 119

קנה מידה : 1: 500

שטח התוכנית : 0.6953 דונם (מדידה ממוחשבת)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה נצרת עלית

יזם ומגיש התוכנית : דני אוחנה
קריית שמונה - שכונת הורדים טל' 06-6950164

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה
טלפון 06-6941095 פלא פון 546116 - 050

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית ג/ 11940 המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מס' ג/ במ/ 27, שינוי יעד מאזור שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (א) ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה (שכונת הורדים)

1.3 שטח התכנית

0.6953 דונם (מדידה ממוחשבת)
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית
יזום ומגיש התכנית
דני אוחנה קריית שמונה - שכונת הורדים טל' 06-6950164
עורך התכנית
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ במ/ 27 ותואמת לת"צ 1/05/25 פרט לשינוי החלקי המסומן בקו גבול כחול בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	יוני 1999
עדכון 1	אוקטובר 2000
עדכון 2	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	קו ירוק עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו ירוק עם מס' חלקה	גבול חלקה ומספרה
5.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת / או קיימת
6.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
7.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (א)
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
12.35	12.35	0.0859	0.0859	דרך קיים
—	8.97	—	0.0617	שטח ציבורי פתוח
87.65	78.77	0.6094	0.5477	אזור מגורים (א)
100%	100%	0.6953	0.6953	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:
שינוי יעוד השטח מאזור ציבורי פתוח לאזור מגורים (א).

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (א) (שטח צבוע כתום).
ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחד או שתי קומות עפ"י הוראות תכנית ג/ במ 27.

2 - דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום)
דרך קיימת מאושרת- שטח המשמש לדרכים וחניות ציבוריות קיימות והוא משמש כדרך לכלי רכב, מעבר למשק השירותים התת והעל- קרקעיים בכל בהתאם לייעוד שנקבע להם ע"י מחלקת הדרכים של מהנדס העיר באישור רשויות התכנון.

3.2 - טבלת זכויות והגבלות בניה:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות זכהיתרים תשנ"ב 1992)
הועדה המקומית לתכנון ובניה קיימת שמונה מוסמכת להוציא היתר בניה על פי הוראות תכנית ג/ במ 27

צפיפות מס' יח' למג'ש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה כירב							סוג בנין			גובה מרש כיוכלי בניה	אזור קרקע
		סדרה %	כרסר הקרקע (הכסית)	שטחי שונה	שימוש עיקרי	כתחה כפלט כניסה	כעל סמלס כניסה	קדמי	אחוזי	צדדי			
1	8 **	50%	35%	15%	35%	—	50%	לפי הסדרים	3.0	3.0	609	אזור הנירס (א)	

היתר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל-מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

** גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק

במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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.

ב- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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 הזום לפנינו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הורות כלליות:

1. הפקעות לצורכי ציבור:

אם השטח המופקע

בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תנאים לבצוע התכנית

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

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקח לכיוון מגרש המבקש.

5. הוראות הג"א:

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

6. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישה שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום האת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

ק"מ
א"מ
/ 57

חתימת מגיש ויחם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

אדריכל / בריק מחמוד
מגדל שמס - דמ"ג
דש"ן מס' 35373
050-546116