

ע"מ
30.4.2002

6

1
2-4525

967/44837

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשנ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 93821
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.6.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 נגיד הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : קריית שמונה

הודעה על אישור תכנית מס. 93821
 מוקד בילקוט הפרסומים מס. 5112
 מיום 12.9.02

מינהל ההנדסה ותשתיות

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית קריית שמונה

28.07.2002

שם ישוב : קריית שמונה

דואר נכנס

פרק 1 זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

שינוי תוואי דרך מס' 41 שד' תל חי (דרך ארצית מס' 90) - תוכנית מס' ג/ 9382.

שינוי לתוכניות ג / 4030 בתוקף, ג / 6863 בתוקף, ג/ 7106 בתוקף, ולתרש"צ
1/05/15 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

חלקה הצפוני מרכזי של העיר קריית שמונה, בשדרות תל חי, בקטע בין צמתים
עם רחובות רש"י ורש"י עגנון.

צפון: 291,500		מזרח: 203,700	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות שלמות		מספר גוש
10	-		13144
6	-		13145
164	194,171-167,5		13195

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול רציף 48,390 מ"ר במדידה
ממוחשבת של השטח המתוחם.

1.4 בעלי ענין:

מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580, קרית הממשלה
 נצרת עלית 17000
 טל: 04-6558211
 פקס': 04-6560521

בעל הקרקע:

עיריית קריית שמונה
 ת.ד. 1 קריית שמונה 10200
 טל: 04-6908454
 פקס: 04-6942149

יזם התוכנית:

עיריית קריית שמונה
 ת.ד. 1 קריית שמונה 10200
 טל: 04-6908454
 פקס: 04-6942149

מגיש התוכנית:

ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
 רחוב היוזמה 3, טירת כרמל 30200
 טל: 04-8577355
 פקס: 04-8577365

עורך התוכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס ג / 4030 בתוקף.
לתוכנית מס ג / 6863 בתוקף.
ולתוכנית מס ג / 7106 בתוקף.
ולתרש"צ מס' 1/05/15 בתוקף.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21/12/97	הכנה
28/01/01	עדכון 1
30/07/01	עדכון 2
24/07/02	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תוכנית	-	קו כחול עבה רציף
גבול תוכנית גובלת	-	קו כחול עבה מקוטע
דרך מאושרת/ קיימת	-	חום
דרך מוצעת/ דרך להרחבה	-	אדום
דרך קיימת לביטול	-	קווים אלכסוניים דקים באדום
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק
אזור מגורים א' (לפי ג/4030)	-	תכלת
אזור מגורים מ-1 (לפי ג/7016)	-	תכלת תחום אדום
אזור מגורים מיוחד	-	תכלת תחום צהוב
דרך להולכי רגל	-	מקוקו ורוד ירוק
שטח למתקנים הנדסיים	-	מעויינים בצבע אפור תחום בקו שחור ע"ר לבן
גבול גוש	-	קו סגול עבה עם משולשים מלאים
גבול מגרש מוצע	-	קו סגול דק
מספר מגרש מוצע	-	ריבוע ובתוכו מספר סגול
גבול חלקה מאושרת	-	קו רציף שחור דק
מספר חלקה מאושרת	-	עיגול ובתוכו מספר שחור
גבול מגרש קיים	-	קו רציף כחול דק
זכויות דרך	-	רוזטה עם מספרים (למעלה - מס' דרך; למטה - רוחב דרך; בצדדים - קו בנין)

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
3.24	1.567	4.24	2.050	דרך להולכי רגל
0.00	0.00	5.63	2.725	אזור מגורים א'
0.00	0.00	14.24	6.891	אזור מגורים מ- 1
17.67	8.553	0.00	0.00	אזור מגורים מיוחד
20.63	9.985	34.01	16.460	שטח ציבורי פתוח
30.27	18.518	41.88	20.264	דרך קיימת/ מאושרת
11.99	5.800	0.00	0.00	דרך מוצעת/ להרחבה
8.20	3.967	0.00	0.00	מתקנים הנדסיים
100.00	48.390	100.00	48.390	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. סלילת מסלול חדש לכביש מס' 41 שדרות תל - חי (דרך ארצית מס' 90) ממזרח לאחוז מעיין עין זהב במסגרת ברחבת הכביש לדו - מסלולי בקטע בין החיבורים לרחובות ש"י עגנון ורש"י שתקרא כביש מס' 410, והסדרת יעודי השטחים בחלקות הנפגעות מהפקעת השטח לצרכי הדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה - קביעת/ הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
13	4,284.80	מגורים מיוחד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים מיוחד - תכלת תחום בצהוב

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטים בתחום המגרש.
3. תותר בניה עד 2 קומות.
4. מספר המבנים לכל מגרש עפ"י טבלה 3.2 להלן.
5. יותר שימוש בקומת מרתף כאשר לפחות 10% הינם מתחת לפני הקרקע במסגרת % שטחי שרות (כולל מקלטים וממ"דים).
6. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה 3.2 להלן.

ב. אזור למתקנים הנדסיים - מעויינים בצבע אפור תחום בקו שחור על רקע לבן

1. בשטח זה קיימים מבנים ומתקנים של "מקורות".
2. תותר בניה של מבנים לצרכים הנדסיים של "מקורות" בלבד.
3. השטח יהיה מוקף גדר בנויה ונטיעת עצים (בתחום המגרש).

ג. שביל להולכי רגל - מקווקו ורוד ירוק ורוד ירוק:

יותר למעבר הולכי רגל והנחת תשתיות.
לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא.

ד. שטח ציבורי פתוח:

1. תותר בנית:
 - א. מגרש משחקים לילדים.
 - ב. טיפוח ונוי (מדשאות, שבילים, ספסלים לרווחת הציבור).
2. יותר מעבר של מערכות הן לצורך אחזקת השצ"פ והן לדרכים ציבוריים.
3. במגרש 14 קיים מבנה מקלט.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והמלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)**

מס' מבנים	מס' יח"ד	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי במ"ר							קוי בנין במטר					גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות כללי	סה"כ E	תכנית	שטחי שירות D	שטחים עיקריים C	מרחת מפלס כניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קידמי	אחורי	צדדי	3	4			
1	1	8	2	66%	35%	10%	56%	10%	56%	5	4	3	500	1/168	מגורים מיוחד		
1	1	8	2	66%	35%	10%	56%	10%	56%	5	4	3	481	2/168			
1	1	8	2	80%	40%	15%	65%	15%	65%	5	4	3	500	3/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	4	3	522	5/168			
1	1	8	2	88%	45%	20%	68%	20%	68%	5	4	3	569	6/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	4	3	729	8/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	4	3	615	9/168			
1	1	8	2	68%	35%	10%	58%	10%	58%	5	4	3	503	10/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	4	3	555	11/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	4	3	518	12/168			
1	1	8	2	66%	35%	10%	56%	10%	56%	5	4	3	505	13/168			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	3	5	1,520	169			
1	1	8	2	60%	30%	10%	50%	10%	50%	5	3	5	1,016	171			
דלד																	
שצ"פ																	
מתקנים תולסטים																	
		4	1	10%	10%		10%		10%		5	5	5	3,967	167		

תערוחת: (1) בבניין דו משפחתי קיים יותר קו בנין אפס בקיר משותף.
(2) מגרש ששטחו פחות מ- 800 מ"ר לא יחולק.

3.3. נספח פיתוח.

א. העמדת המבנים

- קביעת מפלסי הבנינים תבוצע בהתייעצות עם אדריכל נוף.
- בכל מקרה, גובה הבנין כולל שיפוע הגג לא יעלה על 8 מ' מעל גובה הכביש הקרוב לכניסה בשטח למתקנים הנדסים לא יעלה על 4 מ'.

ב. עבודות עפר

- עודפי עפר שייוצרו בעת סלילת הדרך והבניה במגרשים יפוגו לאתר שפיכה המאושר ע"י הועדה המקומית.
- לא תותר שפיכת עודפי עפר, ולו גם זמנית, מעבר לגבולות המגרשים והדרכים.

ג. קירות תמך

- דרכים ומגרשים הגובלים בשטח הפתוח יתמכו ע"י קירות בלבד.
- גובהם של קירות תמך בתחום התוכנית לא יעלה על 4.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, ידורג הקיר במרווח אופקי של 1.20 מ' נטו לפחות.
- כל הקירות התומכים יצופו באבן. קירות הגובלים בשטח הפתוח יצופו באבן לקט, קירות אחרים יותר לצפות באבן מסותתת.

ד. נטיעות

- בשטח הפתוח שבין המגרשים לגבול התוכנית ינטעו עצים בעלי אופי מקומי בלבד.

ה. שצפ"ים

- לכל שצ"פ תהיה גישה ללא מדרגות מכיוון אחד לפחות.
- הנטיעות בשצפ"ים אשר במגרשים יאפשרו תצפית לנוף הרחוק.
- בשצפ"ים אשר במגרשים יתוכננו מתקני משחק.

ו. קו ביוב מאסף

- תוואי הקו המאסף יהיה קרוב ככל האפשר למגרשים, ובכל מקרה לא יעבור את גבול השטח הטבעי הבלתי מופר.
- דרך השרות של הקו תחפוץ את תוואי הקו ותיתמך ע"י מסלעה לכיוון השטח הטבעי, לפי הצורך.
- רוחב רצועת קו הביוב, כולל דרך השרות ותמיכותיה, לא יעלה על 5 מ'.

3.4. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:1. חומרי בניה וגמר

1. בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר לרבות ציפוי אבן בכל מעטפת הבניה.
2. כנ"ל לגבי גמר גגות המבנים שישתלבו באופי הגגות הקיימים בסמוך.
3. המבנים ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת, הכל בכפוף לתוכנית הבינוי ולאישור מהנדס העיר.

2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

5. ארובת הסקה מרכזית

אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

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 ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים - 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 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 - 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 החשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ג. – הוראות כלליות1. חלוקה

1.1. תוואי למתן היתר בניה – אישור תשריט חלוקה, התואם את המתואר בתשריט התכנית המפורטת, ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות:

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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"מד
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:


קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות
רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התוכנית4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

~~שמעון חימי~~
 מנכ"ל העירייה

ז"ס התוכנית
 עיריית ק.שמונה 


בעל הקרקע

ד.גל פיתוח והנדסה בע"מ

עורך התוכנית בע"מ

~~שמעון חימי~~
 מנכ"ל העירייה

מגיש התוכנית

עיריית ק.שמונה 

24 / 07 / 2002

תאריך