

15.5.2001

מחוז הצפון - : הצפון

מחוז

05.03.2001

תחום שיפוט מוניציפלי: קריית שמונה

דואר נכנס

נפה : צפת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

11834
הודעה על אישור תכנית מס.
פורטמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

תכנית מפורטת ג/ 11834 - הגדלת אחוזי בנייה בשכונת אשטרום
לתכנית מפורטת ג 4202/ (בתוקף) - קריית שמונה.

1.2 מקום התכנית

בחלק הצפון מערבי של קריית שמונה, מערבית לכביש 46 שד' האצ"ל.

מס' גוש	13143
חלקי חלקות	38,2,1

1.3 שטח התכנית

35.085 דונם. נמדד במדידה פוטוגרמטרית.

1.3.1 סה"כ יח"ד - 184

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת
טל. 6558211-06

מגיש ויזם התכנית - עיריית קריית שמונה טל. 6908454-06 פקס: 6942149-06

עורך התכנית - חנוך שפירא אדריכלים בע"מ כרמיאל טל/פקס 9985965-04
מס' רישיון: 12475

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתקנת את תכנית מפורטת ג/ 4202. בכל מקרה של סתירה בין הוראות
תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב
 - תשריט בקנ"מ 1=1000 - מסמך מחייב
 - תכנית בינוי לשלושה טיפוזי הרחבה בקנ"מ 125 = 1 - מסמך מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11834 / x
5047
הודעה על אישור תכנית מס.
פורטמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 12.1.02

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
7.1999	עדכון 1
7.2000	עדכון 2
11.2000	עדכון 3
01.2001	עדכון 4

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
11834 / x
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול תכנית מוצעת
קו שחור עם משולשים לסירוגין + מספר	גבול ומספר גוש
קו ירוק עם מספר חלקה בתוך עיגול ירוק	גבול ומספר חלקה קיימת
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח למיבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מתוכננת (הרחבה)
קווים אלכסוניים אדומים על רקע התכנית	דרך לביטול
	מספר דרך
	קו בנין
	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
16.325	46.53	14.735	42.00	אזור מגורים ב'
1.280	3.65	1.280	3.65	שטח למבני ציבור
9.615	27.40	14.440	41.15	שטח ציבורי פתוח
7.295	20.80	4.630	13.20	דרך קיימת/מאושרת
0.570	1.62	-----	-----	דרך מתוכננת
35.085	100.00	35.085	100.00	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בנין על מנת לאפשר הרחבת יחידות דיור קיימות וזאת כדי לאפשר יציבות בשכונה ולמנוע עזיבות.
- הסדר נושא מגרש חניה וכביש הגישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תותר הרחבת כל יחידות הדיור המסומנות בתשריט כברות הרחבה (בקו מקווקו שחור)
- ינתן היתר הרחבה רק לשתי יחידות דיור שכנות המוכנות להרחיב יחד.
- כל ההרחבות יבוצעו עפ"י תכנית ההרחבות שהיא נספח מחייב לתכנית זו.
- כל המידות של המעטפת החיצונית של ההרחבות תהיינה תואמות את תכנית ההרחבות.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

א. תוספת בניה לאזור מגורים ב' – תתאפשר תוספת בניה בשטחים המופיעים בנספח הבינוי.

ב. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

ג. שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גיבון ומתקנים למנוחה, הצללת שבילים ומתקני נוי.

ד. שטח למבני ציבורי: שטח המיועד למבני ציבור עפ"י הנחיות ובאישור הרשויות המקומיות עפ"י תכנית ג/ 4202.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992-.

שם האזור	גודל מגרש במ"ר	קני בניה ב-מ'			שטח בניה מירבי					סה"כ	גובה בנין מירבי	
		קדמי	צידי	אחורי	מפלס הכניסה *1	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע		מס' קומות	גובה במ'
מגורים ב'	16325	0.5	0.5	0.5	18198	4344	20288	2254	9136	22542	3	11

*1 תותר העברת אחוזי/שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 א. הוראות הוספות

1. גמר התוספות יהיה מחומרים הדומים למעטפת הבנין הקיים או מחומר קשיח אחר

(קרמיקה, אבן מסותת וכד').

2. צינורות מי גשם יוסתרו בתוך הקירות.

3. לא יאושרו גגות רעפים.

4. סה"כ התוספות המותרות במסגרת התכנית :

78 יחידות דיור בקומת קרקע $56 \text{ מ"ר} \times 4,368 \text{ מ"ר} =$

106 יחידות דיור בקומות עליונות $36 \text{ מ"ר} \times 3,816 \text{ מ"ר} =$

סה"כ תוספת 8,184 מ"ר

טיפוס הדירה	בקומת קרקע	בקומות עליונות
לדירות 3 חדרים	56 מ"ר *	36 מ"ר
לדירות 4 חדרים	56 מ"ר *	36 מ"ר

* בדירות בקומת קרקע יותקן מקלט תת קרקעי.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אספקת המים לתוספת הבניה תהיה מתוך הדירה אליה מתחברת התוספת.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אוויריים - 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 הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן:
מ- 3 מ' מכבלים במתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מ' מכבלים במתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים במתח נמוך מ- 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. 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 ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שהובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

5. הוראות כלליות

1. מבנה קיים

התוספות כולן תיבנינה בחזית האחורית של המבנה הקיים בשטח הכל בהתאם למסמך ג.1.6.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה

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

4. חניה

החניה תהיה בתחום מגרש החניה הקיימים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א

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

6. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי כבאות לשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

עיריית ק.שמונה

יזם ומגיש התכנית

עיריית קריית שמונה

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, פרמנאל 10101
טלפקס 04-9985065, 04-9981217-14

חנוך שפירא

עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ