

274
81.09.05

2187

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "קריית שמונה"

תוכנית מס' ג/14160

המהווה שינוי חלקי לתוכנית מפורטת ג/ 8367 קריית שמונה
שנוי משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (1)

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום: קריית שמונה (נ.צ.מ 790:150 , 253:725)

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית קריית שמונה

גוש: חלק מ- 13196

חלקה: 58,57,55 וחלק מ-82,81,61,59,56

מגרש: P 14,97,98

מס יח"ד: 12 יח' ✓

קנה מידה: 1: 250

שטח התוכנית: 6.51 דונם (מדידה מחושבת) ✓

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון.
קריית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211

יזום ומגיש התוכנית: אוחנה יצחק
רח' אורי אילן 14 ק.שמונה טל: 046949180 פלא': 058555781
מלכה משה
רח' אורי אילן 12/2 ק.שמונה טל: 046943153 פלא': 050312608
הד יוסי
רח' אורי אילן 12/1 ק.שמונה טל: 046949614

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

הודעה על אישור תכנית מס' 14160
מורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5460
מיום 05.11.04

מרץ 2004

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14160
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 05.11.04... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/14160
תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (1)
ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה (נ.צ.מ. 790:150 , 253:725)

1.3 שטח התכנית

6.51 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קריית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211
אוהנה יצחק רח' אורי אילן 14 ק.שמונה טל: 046949180 פלא': 058555781
מלכה משה רח' אורי אילן 12/2 ק.שמונה טל: 046943153 פלא': 050312608
הד יוסי רח' אורי אילן 12/1 ק.שמונה טל: 046949614
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מס' ג/8367 בתוקף, מאמצת תכנית מס' ג/11993 תכנית אב לחדרי אירוח.
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 1:250 .
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים .

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	מרץ 2003
עדכון 1	יולי 2003
עדכון 2	מרץ 2004

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	גבול גוש
4.	קו ירוק עליו עגול בירוק	גבול חלקה ומספרה
5.	קו שחור עליו עיגול	גבול מגרש ומספרו
6.	שטח צבוע חום	דרך קיימת
7.	שטח צבוע ירוק	אזור ציבורי פתוח
8.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (1)
9.	מס' עליון	מס' דרך
10.	מס' צדדי	קו בנין קדמי מנמלי במטרים
11.	מס' תחתון	דוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
26.8%	26.8%	1.75	1.75	דרך קיימת
24.5%	34.9%	1.6	2.27	שטח ציבורי פתוח
48.7%	38.3%	3.16	2.49	אזור מגורים(1)
100%	100%	6.51	6.51	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים, קביעת הוראות התכנית, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

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 הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (1) - שטח צבוע כתום:

ישמש לצורכי מגורים בלבד בתים חד וזו משפחתיים בלבד.

2- אזור ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק:

מיועד לשבילים, להולכי רגל, מגרשי משחקים, פיתוח גנני, פינות ישיבה, העברת מערכת תשתיות, הקמת מקלטים תת קרקעיים המשולבים כחלק אינטגרלי מהגן, מבני ספורט פתוחים וכו'. לא תותר כל בניה אחרת באזור זה.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

הערה	מס' יח' לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מירבי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
		מס' קומות	גובה במ' **	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
***	4 יח"ד	2	8.5 מ' **	80%	50%	15%	65%	*	80%	5.0	3.0	3.0	500 לדו משפחתי ו400 להד משפחתי	אזור מגורים (1)

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד סה"כ יישמד אחוזי הבניה המותרים.

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

*** לפחות 50% משטח הגג יכוסה ברעפים.

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 ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית
ובאישור רשות הניקוז 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 אילון
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 מגשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, 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 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 להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכים 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
היזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התו"ב.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה 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 הניקוז 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 דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימות ואישורים:

התקנת מערכת קצוות יציבה וזמינה המבטיחה את אמינות המידע

התקנת מערכת קצוות יציבה וזמינה

התקנת מערכת קצוות יציבה וזמינה המבטיחה את אמינות המידע
התקנת מערכת קצוות יציבה וזמינה המבטיחה את אמינות המידע
התקנת מערכת קצוות יציבה וזמינה המבטיחה את אמינות המידע

חתימת בעל הקרקע:

לשם הסדרת ענייני הקרקע...
מיוזל מקרקעי ישראל
מחוז הצפוני

חתימת מגיש ויזום התוכנית:

3' בריק א/חנה

08/09/06

חתימה עורך התוכנית:

אדריכל - בריק מחמוד
מגדל שמש - רמה"ג
רשיון מס' 35373
050-546116