

74
14.02.06

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית
14-02-2006
תיק מס'

מהדורה 7
21.08.2005

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: קרית שמונה.
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית קרית שמונה.
המקום: קרית שמונה
שם התכנית: קניון קרית שמונה.
תכנית מספר : ג/15092
שינוי לתכנית ג/7115 (מתחם מספר 10) מאושרת
ותכנית קש/מק/1413 - קרית שמונה.

הודעה על אישור תכנית מס' 15092
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5511
מיום 27.8.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון ותבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15092
תועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
יו"ר העדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 – זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

קביון קרית שמונה תכנית מספר : ג/15092
שינוי לתכנית ג/ 7115 (מתחם מספר 10) מאושרת ותכנית קש/מק/ 1413 –
קרית שמונה.

1.2 מקום התכנית:

העיר קרית שמונה
נ.צ. מרכזי: מזרח: 203450 צפון: 290650

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 13145 | | 115 |

1.3 שטח התכנית: 7.625 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה
נצרת עילית. טל: 6558211 – 04

זם התכנית: אדרי אל בע"מ – ת.ד. 297 קרית שמונה.
טל: 6942875 – 04

מגיש התכנית: אבנר שר אדריכלים בוני ערים – טופז 22 קיסריה
טל: 6261466 – 04 .

עורך התכנית: אבנר שר אדריכלים בוני ערים – טופז 22 קיסריה
טל: 6261466 – 04 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/7115 מאושרת (מתחם מספר 10) ותכנית קש/מק/ 1413 – קרית שמונה . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק.מ 500 : 1 – מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בק.מ – 250 : 1 – נספח מנחה.
- ד. נספח הסדרי תנועה וחניה בק.מ 1:500 – נספח מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך | הכנה |
|----------|---------|
| מאי 2000 | עדכון 1 |
| 10/00 | עדכון 2 |
| 12/01 | עדכון 3 |
| 3/10/04 | עדכון 4 |
| 12/10/04 | עדכון 5 |
| 04/01/05 | עדכון 6 |
| 09/08/05 | עדכון 7 |
| 21/08/05 | |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

| | |
|---|---------------------------------|
| קו כחול. | גבול תכנית |
| קו כחול מקווקו. | גבול תכנית מאושרת קש/מק/1413 |
| שטח צבוע אפור. | מסחר |
| שטח צבוע אפור מקווקו בפסים אדומים אלכסוניים. | מסחר משולב בחניה (ומעבר לציבור) |
| שטח צבוע אדום ועליו רשת ריבועית ב - 45 מעלות. | חניה ציבורית קיימת |
| שטח צבוע חום. | דרך מאושרת ו/או קיימת |
| קו משונן בשחור. | גבול גוש רשום |
| מספר שחור מוקף בעיגול שחור. | מספר מגרש |
| מספר שחור מוקף בעיגול ירוק. | גבול ומספר חלקה רשומה |
| ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. | מספר הדרך |
| ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. | מרווח בניה קדמי |
| ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך. | רוחב הדרך |

1.10 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | יעוד השטח |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| אחוזים | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | |
| 53.66 | 4.092 | 53.66 | 4.092 | מסחר |
| 25.89 | 1.974 | - | - | מסחר משולב בחנייה |
| 20.45 | 1.559 | 20.45 | 1.559 | דרך מאושרת ו/או קיימת |
| - | - | 25.89 | 1.974 | חניה ציבורית |
| 100.0 | 7.625 | 100.0 | 7.625 | סה"כ |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד מחניה ציבורית לאזור מסחרי משולב בחניה (ומעבר לציבור).
 2.1.2 הגדלת זכויות בניה.
 2.1.3 קביעת הוראות בינוי.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

| | |
|------------|--------------------------|
| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר |
| שטח מסחרי | 10,000 |

פרק 3 : הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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.

3.1.1 אזור מסחרי

השטח הצבוע אפור בתשריט ימש שטח מסחרי ותותר בו הקמת מבנים למסחר, בידור ושעשועים, מסעדות, בתי קפה, שירותים רפואיים, משרדים, מחסנים, דרכים פנימיות, חניה ומבני שרות. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 אזור מסחרי משולב בחניה (ומעבר לציבור).

השטח הצבוע אפור מקווקו בפסים אדומים אלכסוניים בתשריט ימש שטח מסחרי ותותר בו הקמת מבנים למסחר, בידור ושעשועים, מסעדות, בתי קפה, שירותים רפואיים, משרדים, מחסנים, דרכים פנימיות, חניה ומבני שרות. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
 40 מקומות חניה ישמרו כחניה ציבורית פתוחה על גג הבנין בתאום ובהסכמת הועדה המקומית לתכנון ולבניה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.1.3 דרך

השטח הצבוע בחום בתשריט ימש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה כתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

| מספר יח"ד סה"כ לדוגם | צפיפות/מספר יח"ד למגורש מינימלי | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי* | | | | | | | שם האזור (שימושים עיקריים) | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------------------|-------------------|--------|--------------------------------|----------------------|------------|---------------|-------------------|-----------------|---|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|------|------|--------------------------------|
| | | מספר קומות | במטרים | סה"כ | לכסוי המקרקע (תכסית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס המניסה | מעל מפלס המניסה | ק | | ד | מ | א | ח | ו | ר | ג | ד | ה | גודל המגורש (במ"ר) |
| | | | | E | 100% | 6610 | 6200 | 534 | 12276 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 4092 | מסחר |
| | | 22 | 5 | 5922 | 100% | 2122 | 3800 | | 5922 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | 1974 | | מסחר משולב בחניה (מעבר לציבור) |
| | | | | 18732 | | 8732 | 10000 | 534 | 18198 | | | | | | | | | | | | סה"כ |

*תותר העברת אחוזי בניה מאזור מסחר לאזור מסחר משולב בחניה בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלה על האמור בטבלה.

3.3 הוראות נוספות:**3.3.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים

הביצוע וההכנה תהייה בקיום תת קרקעיים.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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'
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 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 בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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 חשמל.

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

3.3.6 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.

3.4 הוראות כלליות
3.4.1 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, יהיה ביצוע עבודות הפיתוח במגרש.

3.4.2 הפקעות:

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.

3.4.3 רישום:

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.4.4 היטל השבחה:

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

3.4.5 הוראות הג"א:

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

3.4.6 כיבוי אש:

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

3.4.7 חניה:

החניה תהייה בתחום המגרשים ו/או במגרשים סמוכים בתאום ובאישור הועדה המקומית 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.

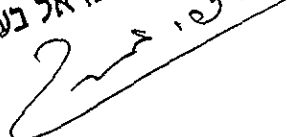
3.4.8 תקפות התכנית:

תכול התכנית - 15 שנה.

פרק 5 - חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

אדרי-אל ישראל בע"מ
א. צ. י. ג.


אדריאל בע"מ.

זים התוכנית:

אבנר שר
אדריכלים בע"מ


אבנר שר אדריכלים בוני ערים.

מגיש התכנית:

אבנר שר
אדריכלים בע"מ


אבנר שר אדריכלים בוני ערים.

עורך התוכנית: