

אוקטובר 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - קריית שמונה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית קריית שמונה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה
 אישור תכנית מס' 14094
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.3.06 לאשר את התכנית
 הדצ'ל גדר
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מפורטת ג/14094 חורשת המזרח - יו"ר הועדה המחוזית

שינוי תכנית מתאר קריית שמונה ג/3651

מטרתה העיקרית של התוכנית לשמר את החורשה ולייעדה לשימושי נופש וספורט עבור תושבי קריית שמונה והסביבה.

הודעה על אישור תכנית מס' 14094
 פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5559
 מיום 25.7.06

1.2 מקום התוכנית:

התכנית ממוקמת ממזרח לכביש הראשי של קריית שמונה "שדרות תל חי", בין אזור תעשייה מדרום לחורשה ומגורים מצפון לה.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 253800	צפון: 789300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
13141	13, 15, 16, 18-24, 28, 29, 31-33, 36, 54, 59, 61, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 86	30, 39, 45, 47, 50, 51, 56	
13147	9	10, 72, 75, 88	
13148	39	75, 76, 85, 103, 105	
13165		23	
13167		107	

* על פי רשת ישראל החדשה

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 143.17 דונם, על פי מדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת. טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

יוזם התכנית: הקרן הקיימת לישראל – מרחב הצפון
פס הירק, ת.ד. 45 קריית חיים. טל: 04-8470307, פקס: 04-8470268

מגיש התכנית: הקרן הקיימת לישראל – מרחב הצפון
פס הירק, ת.ד. 45 קריית חיים. טל: 04-8470307, פקס: 04-8470268

עורכי התכנית: עליזה רפפורט-רוטמן ואילן בן יוסף
יעד ד.ג. משגב 20155, טל: 04-9909889, פקס: 04-9909887

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית המתאר של קריית שמונה ג/3651 המייעדת את השטח ל"מוסדות על עירוניים" ותואמת לתכנית ג/14295 – פארק הזהב.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 – מסמך מחייב
- ג. תוכנית בינוי בקני"מ 1:1,000 – מסמך מנחה
- ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:1,000 – מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
יוני 2003	הכנה
ספטמבר 2005	עדכון
אוקטובר 2005	עדכון

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

- 1.8.1 החוק** חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, לרבות התקנות שהותקנו על פיו והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או יתוקנו בעתיד.
- 1.8.2 התכנית** תכנית מס' ג/14094 כולל התשריט, ההוראות והמסמכים הנלווים.
- 1.8.3 תוכנית בינוי** תוכנית הבינוי קובעת בין היתר: כניסות, דרכי שירות, שבילי הולכי רגל, מיקום מבנים, מתחמים לנושאים ולפעילויות נופש.
- 1.8.4 הועדה המחוזית** הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז הצפון.
- 1.8.5 עירייה** עיריית קריית שמונה

1.9 ביאור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול כהה רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו תכלת מקוטע
פארק יער עירוני-אזורי	ירוק בהיר
דרך קיימת או מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח למוסדות על - עירוניים	חום בהיר תחום תחום כהה
אזור תעשייה מיוחד	פסים אלכסוניים סגולים
אזור מגורים	כתום
גבול גוש	קו משוון שחור
גבול חלקה ומספרה	קו רצוף ירוק ובאמצע החלקה מספרה בירוק
מספר הדרך	ברבע העליון של עיגול סימן הדרך
קו בניין	ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך
רוחב הדרך	ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח התכנית	שטח (דונם)	שטח התכנית	שטח (דונם)	
84.37	120.79	—	—	פארק יער עירוני - אזורי
5.89	8.43	2.64	3.78	דרך מוצעת
9.74	13.95	9.74	13.95	דרך קיימת או מאושרת
—	—	6.50	9.31	שטח ציבורי פתוח
—	—	78.64	112.59	שטח למוסדות על-עירוניים
—	—	2.48	3.54	אזור תעשייה מיוחד
100.00	143.17	100.00	143.17	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- ייעוד חורשת קק"ל לפארק עירוני ואזורי
- שמירת חץ ירוק בין אזור התעשייה למגורים.
- הגדרת מוקדים ופעילויות ספורט ונופש בחורשה – ציבוריות ויזמיות.
- הסדרת דרכי גישה לפארק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה: היקף בנייה מותר במוקדי הפיתוח.
- שינוי יעוד שטח של "מוסדות על-עירוניים" לשטח "פארק יער עירוני-אזורי".
- שינוי יעוד של שטח דרכים קיימות בפועל "באזור תעשייה מיוחד" לדרכים מוצעות.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית.

3.1.1 פארק יער עירוני-אזורי

שטח המיועד לשהות ובילוי בחיק היער. יותרו: גינות ונטיעות, שולחנות פיקניק משפחתי וקבוצתי, כירות אש, סככות צל, מתקנים ומגרשים לספורט, משחקים ושעשועים, שבילי טיול רגליים ושבילי אופניים, דרכים וחנייה לכלי רכב, מתקנים הנדסיים וסניטריים, מבנים לשירותים סניטריים, מבני מנהלה, אחסנה, מבנים לשירותי מידע, הסברה, חינוך, מסעדות/מזנונים/חנויות וכדי עבור פעילויות נופש יומי.
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה ותכניות מפורטות רלבנטיות (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ.

3.1.2 דרך קיימת/דרך מוצעת

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש (דונם)	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)					גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה*	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
פארק יער עירוני- אזורי	120.79	5	5	8	3,500	2,800	700	3,500	3,500	1	7

משרד המו"ק
מינהל מנהל תכנון
הלשכה המחוזית לתכנון

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

אישור לכריתת עצים יינתן על ידי הקק"ל.

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, באישור 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 קווי חשמל:

1. 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 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 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 האנכיים והמינימליים 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 כלליות

1. חפצות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לקס"ל עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

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.

5. עתיקות

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

6. כיבוי אש

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

7. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית:

קרן קיימת לישראל
מרחב צפון ז'ב"א
ת.ד. 45 קרית-חיים
מיקוד 26103

הקרן הקיימת לישראל

מגיש התכנית:

הקרן הקיימת לישראל

עורכי התכנית:

עליזה רמפורט-רוטמן ואילנה רמפורט-רוטמן
"נוףש" - תכנון סביבתי, תירות קונפסוביט
ע"ד ד"ר משגד 55

להפקדה 2 10.05