

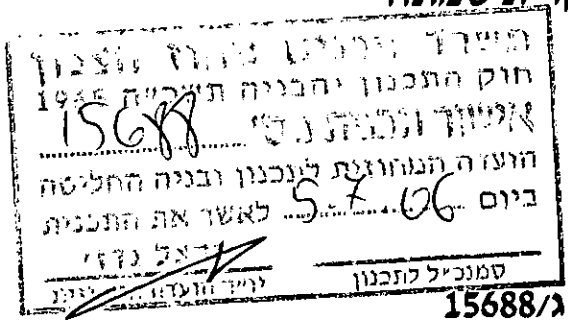
12.09.06

2006769

### מחוז צפון

### מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

### תחום שיפוט מוניציפלי - קרית שמונה

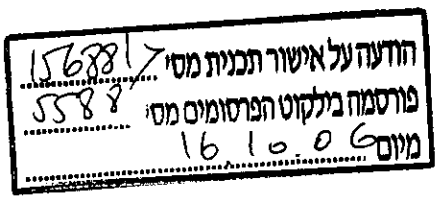


### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר ג/15688 שינוי יעוד משצ"פ ודרך להולכי רגל לדרך משולבת, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע וצפיפות והקטנת קווי בנין. שינוי תכנית ג/4030 תרש"צ 1/05/15 - קרית שמונה. 8 יח"ד

### 1.2 מקום התכנית: רח' אחד העם קרית שמונה

נ.צ מרכזי	מזרח: 200/791	צפון: 253/700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13195	.178,177	.105, 179,176,170,189



### 1.3 שטח התכנית: 3.567 דונם עפ"י מדידה

### 1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 06-6558211.
- יוזם התכנית : אהרון מועלם -רח' אחד העם 41 קרית שמונה טל -06-6817337
- מגיש התכנית : אהרון מועלם -רח' אחד העם 41 קרית שמונה טל -06-6817337
- עורך התכנית : א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869 רח' דן דין 12 קרית - שמונה. טלפקס 06- 6950069

**1.5 יחס לתכניות אחרות :**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/4030 ותרשי"צ מס' 1/05/15 מאושרת. על תכנית זו לא יחולו הוראותיה של תכנית ג/11993. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

תאריך :	
8 במאי 2005	הכנה
26 בפברואר 2006	עדכון 1
	עדכון 2

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

**1.9 באור סימני התשריט :**

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת.
- שטח צבוע תכלת - מגורים א' .
- שטח צבוע כתום - מגורים עפ"י תרשי"צ .
- שטח צבוע בפסים ירוק חום באלכסון לסרוגין -דרך להולכי רגל מאושרת.
- שטח צבוע בפסים ירוק אדום באלכסון לסרוגין -דרך משולבת מוצעת.
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ .
- שטח צבוע צהוב - מבנה להריסה.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.
- מספר תחתון - רוחב הדרך.
- מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו שחור ומספר בעיגול - גבול מגרש.
- קו שחור עם האות S מעליו - גבול מגרש לביטול.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב קיים		מצב מוצע	
ייעוד שטחים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם
דרך קיימת ומאושרת	0.428	12 %	0.394
דרך להולכי רגל מאושרת	0.344	9.6 %	-----
דרך משולבת	-----	-----	0.578
שטח ציבורי פתוח	0.200	5.6 %	-----
מגורים א'	2.595	72.8 %	2.595
סה"כ :	3.567	100%	3.567
שטח מגורים לפי תרשי"צ	2.734		

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית: הקמת 8 יח' מגורים צמודות קרקע { 4 יח' דו משפחתיות }

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך משולבת.
- ב. איחוד מגרשים 441-444 וחלוקתם מחדש למגרשים 441, 442, 443, 444.
- ג. הגדלת אחוזי בניה, כיסוי, צפיפות.
- ד. הקטנת קווי בניין.
- ה. קביעת הוראות בנייה בדבר גודל היח, צפיפותם, מרווחי בנייתם וגובהם.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1280 מ"ר	8

## פרק 3 - הוראות התכנית:

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

רשימת תכליות: שטח צבוע חום בהיר - דרכים קיימות תשמשה לתנועת כלי רכב ושטחי חניה ציבוריים.

שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין - דרך משולבת - תשמש לתנועת המשולבת של כלי רכב והולכי רגל.

שטח צבוע תכלת - מגורים אי - יישמש לבנייתם של יח' מגורים צמודות קרקע דו משפחתיים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה 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 שימושים עיקריים	נודל מגרש מינימלי במ"ר	* קוי בניין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										
		מגרש	קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הבנייה	מתחת מפלס הבנייה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי	צפיפות מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ	
מגורים 'א'	500 מ"ר לדו משפחתי	441	2 מ'	3 מ'	3 מ'	2.7 מ'	70%		62%	8%	50%	70%	2	8.7 מ'	2	8
		442	3 מ'	3 מ'	3 מ'	2.7 מ'										
		443	3 מ'	3 מ'	3 מ'	2.7 מ'										
		444	2 מ'	3 מ'	3 מ'	2.7 מ'										

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות בנייה -

מגורים א' - יח' המגורים תבנה ביח' זו משפחתיות בנות מקסמי שתי קומות גובה הכולל של המבנה לא יעלה על 8.70 מ' מעל המפלס התחתון של קומת הכניסה. גגות הבתים יכוסו ברעפים אדומים בשטח מינימלי של 50% משטח הקומה השניה וישמשו בין היתר להסתרתם של מערכות מיזוג וחימום מים. לא תותר תלייתם של אלה על חזיתות המבנה, ולא בכל מקום אשר יהיו גלויים לעין ממפלס הרחוב. כמו כן יעשו הסידורים הנאותים להסתרת כביסה תלויה וחצרות שירות.

לא תותר בנייתם של מבני עזר נוספים בנפרד ממבנה הבית. ניקוז שטח החנייה יהיה לתוך מגרש המבקש. הגדר בחזית המגרש תעוצב מאבן מקומית ותכלול גומחות לשעוני מים וחשמל וסידור נאות לפח אשפה. גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס פני הדרך המשולבת, ומעליה יותר סורג עד גובה 2.0 מ'.

#### ב. תשתיות:

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל 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 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מטר

הערה - המידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

4.2 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.

4.3 במרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

#### 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 היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. חלוקה :

1.1 - תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. חנייה:

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש :

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

10. היטל השבחה:

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

11. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.


### פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

### פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל \_\_\_\_\_

יזום התכנית: אהרון מועלם.  \_\_\_\_\_

מגיש התכנית: אהרון מועלם.  \_\_\_\_\_

א.ג.אדריכלות ועיצוב  
רח' מציג' 12  
תל אביב 6950069-04  
קרית שמונה  
עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר. 39869