

2711
3.1.07

2006957

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
15168 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15168 אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.7.06 לאשר את התכנית
הרצל גדז'
יו"ר הועדה המקומית

תכנית מפורטת גנ/ 15168

מחוז הצפון

נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: קריית

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית קרית שמונה

שם הישוב: קריית שמונה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התוכנית

תכנית מפורטת מס' גנ/15168 שינוי יעוד משצ"פ לאיזור מגורים ומאיזור מגורים לשצ"פ;
שינוי תכנית ג/6492;
התוכנית תואמת תכנית ג/11993 תכנית אב לצימרים בקרית שמונה;

1.2 מקום התוכנית

קרית שמונה, רחוב ארנון

נ.צ. $Y=254512$ $X=791588$			
מספר הגוש	חלקה	חלקי חלקות	מגרשים
13184		27	83,84 (שצ"פ 1206)

1.3 שטח התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5633
מיום 26.2.07

1,735 מ"ר
מס' יח"ד - 3

1.4 בעלי ענין

שם כתובת טלפון פקס

1.4.1 בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל רח' כרמל 2 פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000 04-6558211 04-6560521

1.4.2 יזמי התוכנית נתאי אסנת וראובן רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם 03-9772830 03-9772285

1.4.3 מגישי התכנית נתאי אסנת וראובן רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם 03-9772830 03-9772285

1.4.4 עורך התוכנית אבי מדינה קבוץ דפנה ד.ג. גליל עליון 12235 04-6945001 04-6959072

היחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.5

תכנית זו משנה את תכנית מס' ג'/6492, התכנית תואמת תכנית ג'/11993 תכנית אב לצימרים. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תהא תוכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית

1.6

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תאריך הכנת התוכנית

1.7

תאריך		
24.10.2003	הכנה	1
11/2004	עדכון להגשה	2
11/2005	עדכון להפקדה	3
12/2006	עדכון למתן תוקף	4

הגדרות ומונחים

1.8

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

ביאור סימני התשריט

1.9

מס'	סימון	ביאור בתשריט
1	קו כחול עבה רצוף	גבולות התוכנית
2	קו מרוסק כחול	גבול תוכנית מאושרת
3	שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
4	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
5	שטח צבוע חום מותחם חום	שטח למבני ציבור
6	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
7	שטח צבוע ירוק וקווים אלכסוניים אדומים	דרך משולבת
8	קו ירוק ומשולשים עליו	גבול גוש
9	קו ירוק	גבול חלקה
10	קו מרוסק אדום	קו בנין
11	קו שחור	גבול מגרש
12	קו מרוסק שחור	גבול מגרש לביטול
13	כיתוב שחור עדין	מספר המגרש
14 א.	ספרה בתוך עיגול רבע עליון	מספר הדרך
14 ב.	ספרה בתוך עיגול רבע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
14 ג.	ספרה בתוך עיגול רבע תחתון	רוחב הדרך
15	קו בצע צהוב מרוסק	מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים

מצב קיים			מצב מוצע			מס'
אזור	שטח בדונם	שטח באחוזים	אזור	שטח בדונם	שטח באחוזים	
שטח למגורים א	1.113	64.14%	שטח למגורים א'	1.198	69.04%	1
דרך מאושרת קיימת	0.198	11.41%	דרך מאושרת מוצעת	0.198	11.41%	2
שצ"פ	0.272	15.69%	שצ"פ	0.187	10.77%	3
דרך משולבת	0.152	8.76%	דרך משולבת	0.152	8.76%	4
סה"כ	1.735	100%	סה"כ	1.735	100%	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים ומאזור מגורים לשצ"פ
- איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 83, 84, ו- 1206 (שצ"פ)
- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים והגבלות בנייה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יחיד
מגורים א-	838.6 מ"ר	3

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

3.1.1 כללי

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.2 רשימת התכליות

3.1.2.1 שטח מגורים א'

שטח צבוע כתום יישמש לבניית בתים חד או דו משפחתיים במגרש 83 תותר הקמת בית דו משפחתי במגרש 84 בית חד משפחתי בלבד, הכל בהתאם לטבלת הזכויות והגבלות בנייה.

3.1.2.2 זהך משולבת

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר חניית רכב לאורך דרכים אלו, אלא במפרצי חניה בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובאישורו

3.1.2.3 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט מקלט קיים, גינון, הצללה, שבילים משטחים ומתקני נוי.

3.1.2.4 שטח לדרך

ישמש 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

לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

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

מס' יחידות סה"כ	צפיפות מס' יחידות למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עקריים)
			מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2	1	12.5	גג+3 רעפים	***60%	40%	10%	50%		**60%	*5/0	3	3	250 מ"ר	מגורים אי מגרש 83
1	1	12.5	גג+3 רעפים	***60%	40%	10%	50%		**60%	*5/3	3	3	500 מ"ר	מגורים אי מגרש 84

- קו בנין קדמי "0" בגבול המשותף עם השצ"פ המערבי ו-"5" בגבול עם הדרך המאושרת. (מגרש 83).
- קו בנין קדמי "3" בגבול השצ"פ ו-"5" בגבול הדרך המאושרת.
- כל שאר הקווים על פי התשריט
- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
- *** תותר תוספת של 10% לסה"כ השטחים, עבור בניית צימרים ע"פ תכנית ג/11993
- סה"כ שטח מותר לבניה 70%

3.3 הוראות נוספות3.3.1 הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי

חזיתות הבתים יצופו בטיח לבן או צבעוני. יותר ציפוי אבן. ארגזי רוח יבנו מבטון מצופה טיח, עץ ו/או אלומיניום דמוי עץ.

3.4 תנאים למתן היתר בניה

3.4.1 תשתיות

1. **מים** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של השיבו, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.
2. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מובדדים וכבלים אווריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 25 מ' 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. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ - 1' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ - 0.5' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. הערה

3.4.3 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 ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5 הוראות כלליות

3.5.1 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל

הישום 3.5.2

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מבנים להריסה 3.5.3

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

תנאים לביצוע התכנית 3.5.4

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

היטל השבחה 3.5.5

היטל השבחה, יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חנייה 3.5.6

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. עבור חניות לצימרים יותקנו חניות נוספות בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

עתיקות 3.5.7

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.

הוראות הג"א 3.5.8

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

כיבוי אש 3.5.9

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

הגבלות טיסה 3.5.10

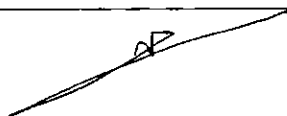
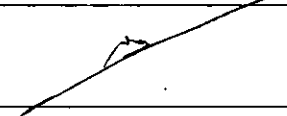
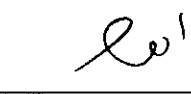
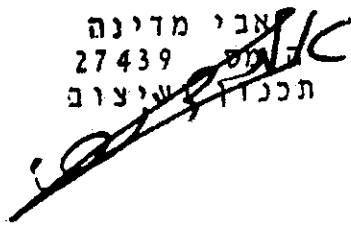
לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

מימוש התוכנית 3.5.11

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות ואישורים

7.1 חתימות

חתימה			
	מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000 טלפון 04-6558211 פקס 04-6560521	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
	רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם טלפון 03-9772830 פקס : 03-9772285	ראובן נתאי	מגיש התכנית
	רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם טלפון 03-9772830 פקס : 03-9772285	אסנת נתאי	
	רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם טלפון 03-9772830 פקס : 03-9772285	ראובן נתאי	זים בפועל
	רח' לכיש 25 ת.ד. 226 שוהם טלפון 03-9772830 פקס : 03-9772285	אסנת נתאי	
 אבי מדינה 27439 תכנון ועיצוב	קבוץ דפנה ד.ג. גליל עליון 12235 טלפון 04-6945001 פקס 04-6959072 נייד : 050-4578488	אבי מדינה תכנון ועיצוב אדריכלי	עורך התכנית