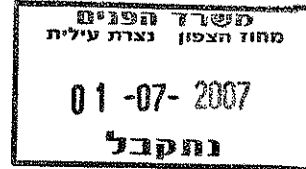


מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- קריית שמונה

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה
תוכנית מס' קש/מק/1538

המהווה שינוי חלקי לתוכנית מפורטת ג/ 4030 קריית שמונה
הוספת יח' דיור למגרש ללא תוספת לסה"כ שטח עקרי מותר, מיחידה אחת לשתי יחידות דיור
לפי סעיף 62 א(א) לחוק



הצפון:

מחוז

צפת:

נפה

קריית שמונה (נ.צ.מ 291:250 , 203:800)

מקום

עיריית קריית שמונה

תחום שיפוט מוניציפאלי

13195:

גוש

149:

חלקה

405 לפי ת.ב.ע 4030

מגרש

1: 250:

קנה מידה

0.533 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התוכנית

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

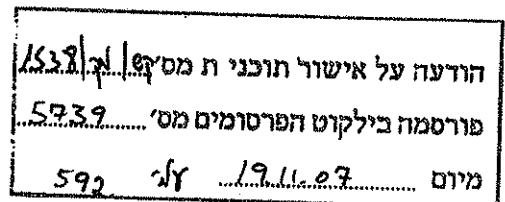
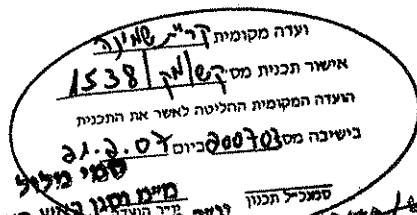
בעל הקרקע

רחמים אבנר :
רח" דוד שמעוני 6 קריית שמונה טל:
0506940444

יוזם ומגיש התוכנית

בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה
טלפון 6941095-04 נייד 5546116 - 050

עורך התוכנית



יוני 2007

הדפוס/גדלי
ממונה מחוז צפון

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' קש/מק/1538 תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי חלקי לתוכנית ג/4030 הוספת יח' דיור למגרש ללא תוספת לסה"כ שטח עקרי מותר (שינוי מיחידה אחת לשתי יחידות דיור סה"כ) לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה (נ.צ.מ 291:250 , 203:800)

1.3 שטח התכנית

0.533 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: 6558211-04

בעל הקרקע רחמים אבנר- רח" דוד שמעוני 6 קריית שמונה טל: 0506940444

יזום ומגיש התכנית

אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-04

עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתוכנית ג/4030 הוספת יח' דיור למגרש- תוספת יחידה אחת, סה"כ שתי יחידות דיור במגרש, ללא תוספת לסה"כ שטח מותר לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק, וכפופה להוראות תכנית ג/4030. יש לקרוא תכנית זו יחד עם ג/4030 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה. תואמת לתוכנית לצימרים – ג/11993. תואמת לתכנית קש/מק/1475 – שינוי קו בניין צידי

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:250. כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	ספטמבר 2005
עדכון 1	מאי 2007
עדכון 2	

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 ירוק עליו משולשים	גבול גוש
3.	קו שחור עליו עגול	גבול חלקה ומספרה
4.	שטח צבוע חום	דרך קיימת
5.	שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת
6.	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים (א)
7.	מס' עליון	מס' דרך
8.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
9.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
100%	100%	0.533	0.533	אזור מגורים (א)
100%	100%	0.533	0.533	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש ללא תוספת לסה"כ שטח עקרי מותר לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן 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 או הבנין.

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (א) - שטח צבוע תכלית:

ישמש להקמת מבנה מגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה של ת.ב.ע ג/ 4030 .
תוכנית לצימרים - ג/11993.

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 קרית שמונה מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מס' יחידות דיור 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 (תכסית)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2	2	*	לפי ת.ב.ע ג/4030 ולפי ת.ב.ע. ג/11993									533	אזור מגורים (א)

* לפי ת.ב.ע ג/4030 ולפי ת.ב.ע. ג/11993.

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

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, גודר, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים.

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 הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי 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 מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים שופים 22.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 11.5 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 המינמליים 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 לחפור 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 היזם 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 הת"ב.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 62 לחוק התכנון והבניה. 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. שטח החנייה המקורה לא תוכלל בחישוב אחוזי הבנייה המותרים בתוכנית ותותר בקו בניין (0) (אפס) בצד הצפוני.

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.

7. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

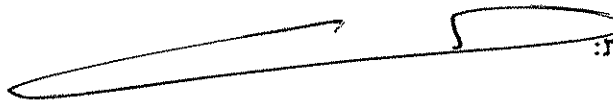
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

 חתימת מגיש ויזם התוכנית:

~~אדריכל - מליק מחמוד
מגדל שמש / רמת השרון
רשיון מס' 35373
050 - 5546116~~

חתימה עורך התוכנית: