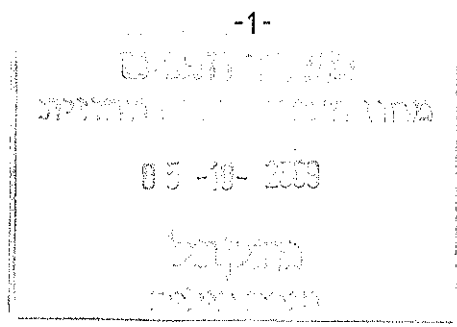


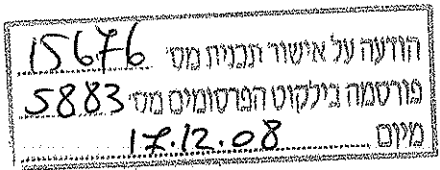
274 / 5.10.08

- תאריך הכנה : 10.3.2005
- תאריך עדכון : 25.5.2005
- תאריך עדכון : 25.3.2007
- תאריך עדכון : 30.5.2007
- תאריך עדכון : 15.7.2007
- תאריך עדכון : 7.7.2008



**מחוז צפון**

**נפה : צפת**  
**מרחב תכנון מקומי : קריית שמונה**  
**תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית קריית שמונה**  
**שם הישוב : קריית שמונה**



**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.**

1.1 שם התכנית: תכנית מס' ג/15676 שינוי יעוד מש.צ.פ לאיזור מגורים-שינוי תכנית מס' ג/ 6492 ק.שמונה" מס' יח"ד בתכנית- 9 יח"ד

1.2 מקום התכנית: קרית שמונה, שכ' הודדים-דח' הירקון-5.

נ.צ מרכזי	מזרח: 792,800	צפון: 255,525
מס' גוש	חלקה	חלקי חלקות
13184		2
13185		1



1.3 שטח התכנית: 7.055 דונם מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית, טל: 04-6558211

יזם התכנית: עיריית קריית שמונה, טל: 04-6908444

עורך התכנית: א.דהן תכנון ועיצוב אדריכלי, ת.ד 10564 קריית שמונה טל: 04-6940332

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 6492 מאושרת.  
תכנית זו כפופה לתכנית מס' ג/11993-חדרי אירוח.

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

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10/03/2005	עדכון 1
25/05/2005	עדכון 2
25/03/2007	עדכון 3
30/05/2007	עדכון 4
15/07/2007	עדכון 5
07/07/2008	

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

1.9 באור סמני התשריט:

ספרוד	סימון	באור
1	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
2	קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
3	קו רציף משונן ומספר במסגרת בצבע העתקה	גבול גוש ומספרו
4	קו רציף ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
3	קו רציף ומספר בצבע סגול	גבול מגרש ומספרו
4	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
5	שטח צבוע חום בהיר עם אלכסון אדום לסידורגין	דרך משולבת קיימת
6	שטח צבוע חום ותחום צבוע חום כהה	שטח למבני ציבור
7	שטח צבוע כתום	שטח מגורים-א'
8	קו עבה מקוטע בצבע צהוב	מבנה קיים להריסה

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
1 שטח ציבורי פתוח	1.907	27.0%	0.738	10.5%
2 מגורים-א'	4.117	58.4%	5.286	74.9%
3 שטח למבני ציבור	0.508	7.2%	0.508	7.2%
4 דרך משולבת קיימת	0.523	7.4%	0.523	7.4%
סה"כ	7.055	100%	7.055	100%

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד משצ"פ לאיזור מגורים א'
- ב. קביעת שימושים, והוראות בניה באיזורים שונים הכלולים בקו כחול של התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

#### 1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	מגרשים	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שדות מוצע במ"ר	סה"כ שטח מוצע במ"ר	סה"כ מספר יח"ד
אזור מגורים א'	15A,16A,17A	1780	162	1942	6
אזור מגורים א'	8,18,19	בהתאם לתכנית ג/6942			3

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש 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:

1. אזור מגורים-א' (צבוע כתום)- תותר בניה בתי מגורים עד 2-קומות, ובצפיפות של עד 2-יח"ד למגרש בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2 לתכנית, יחידות אירוח בהתאם לתכנית ג/11993 בתוקף.
2. אזור למבני ציבור ( צבוע חום כהה ) – באזור זה תותר בניה לצרכים שימושים ציבוריים, בתי ספר-א, בהנחיות משרד העבודה והרווחה, ומשרד החינוך והתרבות, באזור זה לא תותר בניה בניגוד לאמור בתכ' ג/6492 מאושרת.
3. אזור דרך משולבת ( צבוע חום בהיר ואלכסון אדום לסידוגין ) – איזור זה ישמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, לא תותר חניית רכב לאורך הדרך, אלה רק במפוצי חניה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובאישורו.
4. שטח ציבורי פתוח ( צבוע ירוק בהיר ) –אזור זה ישמש למשטחי גינון, שבילים מרוצפים להולכי רגל, מתקני ספורט ושעשוע, דיהוט רחוב, מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של חב' חשמל, מקלטים ציבוריים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

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

סה"כ	צפיפות	גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה מותרים				קוי בניין (במטר)			מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים ניקויים)
		מט' קומות	מט' גובה	סה"כ	שטח שרות	מעל קומת קרקע	תכסית קרקע	קדמי	צדדי	אחורי			
2	מס' יח"ד למגרש 2	9	2	60%	5%	25%	30%	0	3/3	3	1001	15A	אזור מגורים א'
2	2	9	2	60%	5%	25%	30%	0	3/3	3	1114	16A	
2	2	9	2	60%	5%	25%	30%	0	3/3	3	1121	17A	
1	1	לפי תכנית 6942/ג		לפי תכנית ג/6942				לפי תכנית ג/6942			658	8	
1	1	לפי תכנית 6942/ג		לפי תכנית ג/6942				לפי תכנית ג/6942			704	18	
1	1	לפי תכנית 6942/ג		לפי תכנית ג/6942				לפי תכנית ג/6942			685	19	

הערות- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית לבניין ערים. קו בניין 0- לחניות בתחום המגרשים.

3.3 הוראות נוספות :

א. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם, ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. ניקוז: "תוכנית תכסית פנויה של 20% לכול עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עלי בתחום המגרש".  
מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר כגון: חידור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים חומדי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים.  
תנאי לקבלת היתר בניה, אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה 15 בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות/התשל"ה 1970).
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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'. 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימלים

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 תתת קרקעיים אלא לאחר קבל אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

5.אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלה לאחר שהובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה, ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות:



1. הפקעות:  
מנהל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו ליחמי התכנית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
2. מבנים להריסה:  
הועדה המקומית תפעל להדיסת המבנים המסומנים מכוח תכנית זו, לא יאוחר מ-6 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
3. תנאים לביצוע התכנית:
  - א. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
  - ב. תנאי למתן היתרי בניה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית שבמסגרתה בין היתר יינתן פתרון חניה.
4. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה :  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. עתיקות :  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
7. הוראות הג"א :  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- ג. עיצוב ארכיטקטוני:
1. גגות הבניינים, באיזור מגורים-א', יהיו משופעים ויכוסו ברעפים אדומים, למעט חלקי גג ישרים שימשו מרפסות גג וירוצפו בהתאם, שטח המרפסות לא יעלה על 25% מהשטח הכולל של הגג, יותר להקים מעל מרפסות אלו פרגולות הצללה עשויות עץ.
  2. דודי שמש יותקנו אך ורק מתחת למבנה הגג המשופע.
  3. חניות, ומוסכים לרכב במגרש המגורים, יותר אך ורק במקומות בהם אושרה החניה, יותר לקרות מבנים אלה בפרגולת עץ להצללה או בגג רעפים משופע.
  4. מבני עזר לבלוני גז-ולאיסוף אשפה יבנו באישור הוועדה המקומית לבניין ערים, כחלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
  5. מזרקות, זרכים להולכי רגל והדרכים המשולבות יותרו לביצוע, רק לאחר שאושר חומר הריצוף בידי הוועדה המקומית לבניין ערים.
  6. הגדרות הפונות לרחוב, ייבנו מעץ, פרופילי פלדה, רשת או הוצמח גדר חיה בעיצוב אחיד, ואלו הגדרות המפרידות בין המגרשים, ייבנו מאבן מקומית, לפי פרט מאושר בידי הוועדה המקומית לבניין ערים.
  7. קירות תומכים ייבנו מאבן מקומית, בעיצוב אחיד, ולפי פרט מאושר בידי הוועדה המקומית לבניין ערים.



פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

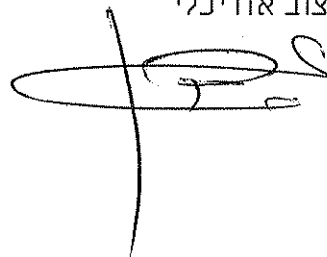
יזם התכנית: עיריית קריית שמונה

עיריית  
קריית שמונה  
500228002  
  


מגיש התכנית: עיריית קריית שמונה.

עיריית  
קריית שמונה  
500228002  
  


עורך התכנית: א.דהן תכנון ועיצוב אדריכלי

  
א. דהן  
תכנון ועיצוב  
אדריכלי

בעלי מגרשים (בהרחבה)

מגרש - 15A

מגרש - 16A

מגרש - 17A