

2011905

תכנית מס' ג/19149

מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 מחוז הגבול וועדה מחוזית
 14-12-2014
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

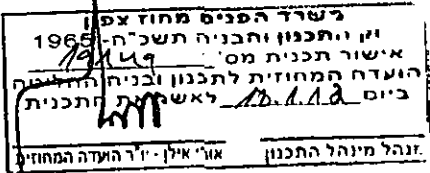
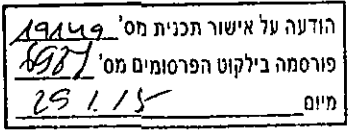
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19149

התווית דרך לחיבור רחובות ארלוזורוב הרצל במרכז ק. שמונה

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: קרית שמונה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

אזור מרכז העיר ק. שמונה סובל מבעיית תנועה וחניה קשה. עיריית ק. שמונה יזמה תכנית זו שמטרתה היא לאפשר נגישות נוחה בדרך חדשה שתעבור ממערב למרכז המסחרי ותשרת אותו. לצד הדרך יותקנו מקומות חניה נוספים באופן שלא יפריעו למעבר התנועה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

התווית דרך חדשה לחיבור רחובות ארלוזורוב – הרצל במרכז קרית שמונה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
ג/19149	מספר התוכנית		
8.935 דונם		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
4.11.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כך ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית שמונה
		קואורדינטה X	253.400
		קואורדינטה Y	790.250
1.5.2	תיאור מקום	בין רחובות ארלוזורוב והרצל, ממערב למרכז המסחרי הקיים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית שמונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קרית שמונה
		שכונה	מרכז העיר
		רחוב	ארלוזורוב, הרצל
		מספר בית	לי"ר

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13109	מוסדר	חלק מהגוש		30,31,37,47,49,51,56,73,
13110	מוסדר	חלק מהגוש		26
13162	מוסדר	חלק מהגוש		2,5,62,77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7115-תכנית מפורטת, מרכז ק. שמונה-קטע מערבי	שינוי	שינוי יעוד שטחים ציבוריים: תניונים, שטחים ציבוריים פתוחים ובנייני ציבור, לדרך מוצעת.	4079	28.1.93
ג/16090	שינוי	הסדרת צומת כניסה	5998	14.9.09
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	א1- פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.07
תמ"מ 2/9	כפיפות	ישוב עירוני. שטח ללא הגבלות סביבתיות. שטח למניעת זיהום מים. שטח בעל חדירות גבוהה למי שקעים.	5696	30.7.07
תמ"א 35	כפיפות	שטח לשימור משאבי מים. מרקם שימור משולב.	5474	27.11.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	31.1.14	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	14.05.13	1	ל"ר	1 : 1000	מחייב	תשריטת התוכנית
		אלבר אנדריא-אופק הנדסת תנועה בע"מ	14.05.13	1	ל"ר	1 : 500	מחייב – לגבי שטחי המיסעות. מנחה- לגבי סידורי התניה	נספח תנועה
		סאבג מהנדסים בע"מ	26.7.12	1	----	1 : 1000	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ועדה מקומית קרית שמונה		רח' הרצל 37	6908444		6908404		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית ק. שמונה ועיריית קרית שמונה		רח' הרצל 37	6908444		6908404	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית קרית שמונה		רח' הרצל 37	6908444		6908404	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קק"ל 55, ק. מוצקין	8753836	052-4285648	8753462	taba@taba.co.il
יעץ תנועה	אלבר אנדריא			אופק הנדסה בע"מ		רח' החרש 4 הוד חשרון	09-770600	052-8965956		andria@zahav.net.il
מודד	סאבג ראתב		722	סאבג מהנדסים בע"מ		שד' תל חי 93 ק. שמונה	6959644		6902818	sabag@sabagen.g.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דרך	כהגדרתו בפרק א-פרשנות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התונית דרך חדשה לשיפור מערך התנועה והחניה במרכז העיר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת זכות הדרך הנדרשת לצורך העברת התנועה.
- ב. קביעת שטחים לצורך חניית ציבוריות.
- ג. קביעת הסדרי תנועה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8.935 דונם

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	לי"ר	לי"ר	101,100	דרך מאושרת
	לי"ר	לי"ר	201,200	דרך מוצעת
	לי"ר	לי"ר	300	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
53.1	4,746	דרך מאושרת		27.0	2,415	דרך מאושרת
46.3	4,137	דרך מוצעת		24.7	2,206	חניה ציבורית
0.6	52	שטח ציבורי פתוח		40.1	3,586	שטח ציבורי פתוח
				7.7	684	אזור מוסדות ציבור
				0.5	44	אזור משולב תחבורה ומסחר
100	8,935			100	8,935	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרכים (מאושרת ומוצעת)	4.1
שימושים	4.1.1
משמשת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה ותשתיות.	א.
	ב.
הוראות	4.1.2
אסורה כל בנייה ועבודות בתחום הדרך למעט לחנייה, מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.	א. עבודות בתחום הדרכים
תנאי להיתר בניה לביצוע הדרך יהיה תיאום עם חברת החשמל.	ב. תנאי להיתר בניה

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון ונוי, מתקני משחק והצללה, לוחות מודעות ותשתיות הנדסיות.	א.
	ב.
הוראות	4.2.2
השטח הציבורי הפתוח מיועד לצירוף לשטח הציבורי הפתוח הגובל מצפון.	ג. צירוף לשטח ציבורי פתוח גובל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי (הערה 1)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				
																	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
דרך מאושרת	101,100	כמסומן בתשריט	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
דרך מוצעת	201,200	כמסומן בתשריט	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

הערות: 1. קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר, למבנים קיימים בלבד, קו בניין קטן יותר מבלי שתהייה בכך סטיה מהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.

6.3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, תאגיד התנור ומנהלת הכנרת ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. אל אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלך:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	-----

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קוי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. אשפה

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

6.7. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן זה בפרק ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שהתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה חדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8. הפקעות

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התכ"ה-1965.

6.9. מבנים קיימים

א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמדם של "מבנים חורגים" בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.10. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11. דרכים וחניות
מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש.

6.12. פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13. שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

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

6.15. חומרי חפירה ומילוי
תנאי להיתר בניה, אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.16. פיתוח תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, העתקת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.17. נגר עילי
<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	ועדה מקומית ק. שמונה	מגיש ויוזם התוכנית
04.12.14	<p>חתימה:</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית-שמונה</p>  <p>ניסים מלכה ראש עיריית קריית שמונה</p>	

תאריך:	שם: עיריית ק. שמונה	בעל עניין בקרקע
04.12.14	<p>חתימה:</p>  <p>אשכול שוקרון מנכ"ל העירייה עיריית קריית שמונה</p>	

תאריך:	שם: יעקב מאור	עורך התוכנית
2.12.14	<p>חתימה:</p> <p>תכנון ובינוי ערים יעקב מאור - מותכנן ערים</p> 