

374
9.11.03

אגף מהנדס העיר
קרית שמונה

09-10-2003

מח' רשמי ותכנון
נתקבל

תאריך עדכון: 14.12.2000
תאריך עדכון: 1/5/02
תאריך עדכון: 30/10/02
תאריך עדכון: 3/1/03
תאריך עדכון: 3/7/03
תאריך עדכון: 15/9/03

נפה: צפת.

מרחב תכנון מקומי: קריית שמונה.
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית קריית שמונה.
שם ישוב: קריית שמונה.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס ג/11996 רח' חומה ומגדל 31 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מספר ג/3651 ולת"ש"ץ 1/05/17.
תוכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים-קריית שמונה.
מספר יחידות דיור מוכל 3 יחידות.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה, רח' חומה ומגדל.

הודעה על אישור תכנית מס. 11996
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5274
מיום 2.2.03

נ.צ. מרכזי	מזרח: 203300	צפון: 289275
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
13147	36 חלק	

1.3 שטח התוכנית:

1.400 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,
טל: 066558211.

יזם התוכנית: עיריית קריית שמונה, ת.ד. 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה, ת.ד. 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,
ת.ד. 481, טל: 6903058.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3651 בתוקף.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתרש"ץ מס' 1/05/17 . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 6 עמודים-מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
3/6/1998	הכנה
14.12.2000	עדכון 1
12.12.2001	עדכון 2
2.1.02	עדכון 3
30.10.02	עדכון 4
2/1/03	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט :

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תרש"ץ 1/05/17
3	שטח צבוע כתום	שטח מגורים א
4	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
5	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6	שטח צבוע באדום	שדה דרך מוצעת
7	שטח מטויו בצהוב	מבנה להריסה
8	קו שחור מרוסק עם סימני S	גבול מגרש לביטול
9	קו סגול עבה	גבול מגרש מוצע
10	קו ירוק עבה	גבול חלקה
11	קו שחור מרוסק קו נקודה	קו בנין קיים
10	קו אדום מרוסק קו נקודה	קו בנין מוצע
11	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
12	מספר בתוך משושה	מספר מגרש
13	מספר בתוך עיגול בירוק	מספר חלקה
14	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע			
מס'	יעוד האיזור	שטח בדונם	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח באחוזים
1	שטח ציבורי פתוח	0.699	49.9%	0.418	29.8%
2	שטח מגורים	0.625	44.6%	0.900	64.2%
3	דרך קיימת	0.076	5.5%	0.082	6.0%
	סכ"ה	1.400	100%	1.400	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים.
 ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
 ג. קביעת הוראות בניה (גובה, צפיפות, ואחוזי בניה)

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	$900 \times 65\% = 585$ מ"ר	3

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

1: - שטח למגורים א':

תותר הקמת מבני מגורים בני שתי קומות.

במגרש 31/1 מותר לבנות יחידה אחת,

קוי בנין במגרש 31/1:

קו בנין מצד צפון יהיה "1.6" מ', קו בנין מצד דרום יהיה "3.5" מ'

קו בנין מצד מזרח יהיה "2.7" מ', קו בנין מצד מערב יהיה "4" מ'.

במגרש 31/2 מותר לבנות שתי יחידות במתקונת הבית הדו משפחתי,

קוי בנין במגרש 31/2:

קו בנין מצד צפון יהיה "3" מ', קו בנין מצד דרום יהיה "3" מ'

קו בנין מצד מזרח יהיה "3" מ', קו בנין מצד מערב יהיה "3" מ'.

יתר הוראות והגבלות בניה בהתאם לטבלת זכויות בניה.

2: שטח ציבורי פתוח :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3: דרך :

תשמש 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 יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בנין	
		קדמי	צדדי	אחורי	מפלס הכניסה * מפלס	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שדות	לכסוי קרקע סח"כ	סח"כ	מספר קומות	במטרים	במטרים
מגורים א'	327 מ"ר עובר מגרש 31/1 573 מ"ר עובר מגרש 31/2	ע"פ פרק 3 סעיף 3.1.1	ע"פ פרק 3 סעיף 3.1.1 **	ע"פ פרק 3 סעיף 3.1.1	80%	*	65%	15%	50%	80%	2	9	

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" (אפס), במקרה הזה אסור לנקז מי גשם לצד של השכן, וכמו כן דרושה הסכמת השכן לכך בכתב.

3.3 הוראות נוספות:

א. 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 התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. 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 ואו 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 ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

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.

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

5. אשפה:

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

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

2.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין

בתשריט.

2.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

2.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות בנועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר חניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

10. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. מבנים להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התוכנית: עיריית קריית שמונה.

מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען
אדריכל
מ.ר.ע.י 101002