

מ/מ
29.01.04

תאריך עדכון : 29.5.2000
תאריך עדכון : 5.11.2000
תאריך עדכון : 4.1.2001
תאריך עדכון : 19.9.03

אגף מהנדס העיר
קריית שמונה
07-10-2003
מח' רשוי ותכנון
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : קריית שמונה.
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית קריית שמונה.
שם ישוב : קריית שמונה.
פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית :

"מכבי אש"

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12033 שינוי לתכנית מתאר מספר ג/3651, תרש"צ 1/05/17 ותרש"צ 1/05/22 – קריית שמונה.

1.2 מקום התוכנית :

קריית שמונה, רח' ברזילאי.

נ.צ. מרכזי מזרח :		צפון :
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
13147	(5,36,10) חלק	

1.3 שטח התוכנית :

7.114 ד.מ. מחושב גרפית במחשב.

בעלי עניין : עיריית קריית שמונה, ת.ד 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

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

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

מגיש התוכנית : עיריית קריית שמונה.

עורך התוכנית : עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' עולי הגרדום 2/2,
ת.ד 481, טל: 6903058.

הודעה על אישור תכנית מס' 2033
מיוסמה בילקוט הפרסומים מס' 1282
1.4.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 2033
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.12.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.4 יחס לתכניות אחרות:
תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3651 מאושרת, תרש"צ 1/05/17 ותרש"צ 1/05/22 – קריית שמונה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים-מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/5/2000	הכנה
29/5/2000	עדכון 1
5/11/2000	עדכון 2
4/1/2001	עדכון 3
19/9/03	עדכון 4

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית מאושרת
3	קו צהוב מקוטע קו נקודה	גבול תחום שיפוט עיריית ק"ש
4	שטח צבוע כתום	שטח מגורים
5	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח מבנים על עירוניים
6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
7	שטח מטויט בצהוב	מבנה להריסה
8	קו סגול	גבול מגרש
9	קו סגול מרוסק	גבול מגרש לביטול
10	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
11	קו ירוק	גבול חלקה
12	מספר בתוך משושה בירוק	מס' חלקה
13	מספר בתוך עיגול	מס' מגרש
14	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
15	שטח מקוקו באדום	דרך לביטול
16	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים

	מצב מוצע		מצב קיים		
מס' יעוד האזור	שטח (דונם, מר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
1 מגורים 1	0.00	2.82%	0.201	0.00%	
2 שטח מבנים על עירוניים	1.771	28.32%	2.015	24.89%	
3 שטח ציבורי פתוח	0.821	0.40%	0.029	11.56%	
4 דרך קיימת	2.398	44.93%	3.195	33.70%	
5 מגורים	2.124	23.53%	1.674	29.85%	
סה"כ	7.114	100%	7.114	100.00%	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח דרך לשטח מגורים ולמבנים על עירוניים ולשצ"פ.
- איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע.
- קביעת הוראות בנייה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	$1,699 = 80\% * 2,124$	4
מבנים על עירוניים	$1,416 = 80\% * 1,771$	--

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת תכליות:

- מגורים: ישמש לבניית בתי מגורים חד משפחתיים גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.

קווי בניין במגרש 91:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| קו בניין מצד צפון יהיה "0" (אפס) מ' | קו בניין מצד דרום יהיה "0" (אפס) מ' |
| קו בניין מצד מזרח יהיה 3 (שלוש) מ' | קו בניין מצד מערב יהיה 4 (ארבע) מ' |

קווי בניין במגרש 92:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| קו בניין מצד צפון יהיה "0" (אפס) מ' | קו בניין מצד דרום יהיה "0" (אפס) מ' |
| קו בניין מצד מזרח יהיה 3 (שלוש) מ' | קו בניין מצד מערב יהיה 4 (ארבע) מ' |
- יתר הוראות והגבלות בנייה בהתאם לטבלת זכויות בנייה.**

- מבנים על ציבוריים: ישמש לבניית מבנים ציבוריים על עירוניים הוראות ומגבלות בנייה בהתאם לטבלת זכויות בנייה.
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחנייה.

4. שצ"פ : בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

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

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטח שרות	תכסית	סה"כ				
מגורים	500 מ"ר	ע"פי פרק 3 סעיף 3.1.1	ע"פי פרק 3 סעיף 3.1.1	ע"פי פרק 3 סעיף 3.1.1	80%	**	65%	15%	50%	80%	2	8.5	1	2
מבנים על ציבוריים	1000 מ"ר	5	5	5	80%	**	65%	15%	50%	80%	2	8.5	-	-

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

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

- מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ניקוז:** (תוכניות נקודתיות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - 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.
 - איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - 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"י) 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

5. מבנים להריסה:

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

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. סידורים לנכים:

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

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

זם התוכנית: עיריית קריית שמונה.

מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה

עורך התוכנית: עוידאת מען אדל
אדריכל
מ. רישני 101002