

34
18.04.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: קריית שמונה .

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית קריית שמונה .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' : 13499 . שינוי תכנית ג/ במ/ 259. ו ג/ 11994 קריית שמונה.

1.2 מקום התוכנית : שכונת הוורדים קריית שמונה .

נ.צ. מרכזי	מזרח 791250	צפון 254350
מספר גוש	מספר חלקי חלקות	
13184	4,3	

1.3 שטח התכנית : 14,927 דונם (מדידה גרפית) .

מס' יח"ד : 50 יח"ד.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל , ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 .
טל : 04/6558211 , פקס : 04/6560521 .

יזום התוכנית :

עיריית קריית שמונה , ת.ד. 1001 מיקוד 1119
טל : 04/6908444 , פקס : 04/6951555 .

עורך התוכנית :

אדריכל אברהים דויירי .
רשיון מס' 38095 .
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל : 04/6576387 , פקס : 6461896 .

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס. 13499
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.2.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13499
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5304
מיום 10.6.04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 259 , ו ג/ 11994 מאושרות.

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

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 8 - עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ : 1:1000 , מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.07.2002	הכנה
27.06.2003	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
- קו כחול עבה מרוסק.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו ירוק מרוסק.
- קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.
- שטח צבוע תכלת .
- שטח צבוע ירוק כהה.
- שטח צבוע ירוק בהיר.
- שטח צבוע חום .
- שטח צבוע אדום וירוק.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית קיימת / מאושרת.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול חלקה לביטול.
- מספר מגרש קיים.
- אזור מגורים ב'.
- אזור שפ"פ.
- אזור שצ"פ.
- דרך קיימת ומאושרת .
- דרך להלכי רגל.

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים ב'.	6,458	43,3	6,458	43,3	
שפ"פ.	-----	-----	-----	364	2,4
שצ"פ.	6,194	41,5	5,830	39,1	
דרך קיימת ומאושרת.	1,002	6,7	1,002	6,7	
דרך להולכי רגל.	1,273	8,5	1,273	8,5	
סה"כ.	14,927	100%	14,927	100%	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- שינוי יעוד קרקע משצ"פ לשפ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ לשפ"פ.

ב. קביעת התכליות המותרות לשפ"פ.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / 50 יח"ד
אזור מגורים ב'	לפי תכנית מס' ג/ 11994 מאושרת .	לפי תכנית מס' ג/ 11994 מאושרת .

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

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

3.1.3 **שפ"פ :** בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, שטחים מרוצפים, מדרגות, קירות, גדרות, מעקות, מתקני נוי, תאורת גן, מתקני משחקים לילדים.

3.1.4 **אזור מגורים ב' :** יישמש לבניית בתי מגורים גבוהים ל 6 קומות וקוטג'ים דו משפחתיים משותפים.

גובה המבנים ומספר יח"ד, בהתאם לתכנית הבינוי.
 עיצוב מבנים על הגג העליון (כגון : ח. מכוונת, מכלי מים ואנטנות) דורש אישור מהנדס העיר. המבנים יצופו בחומר עמיעד כגון : אבן פסיפס וקרמיקה ב- 20% בשטח המעטפת.

3.1.5 **דרכים :** יישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .
 אסורה כל בניה מתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.6 **דרכי הולכי רגל :** יישמש להולכי רגל ולרכב חירום, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואתוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשל"ב 1992.

שם האזור שימ' קרקע	גודל מגרש מנימ' בדונם	מדרווחי בניה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' יח"ד	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	שטח עיקרי C	שטחי שיר' D	לכיסו קרקע (תכסית) E		סה"כ
											50
אזור מגורי ב'											

לפי תכנית מס' ג/ 11994 מאושרת .

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

א / 1. הוראות עיצוב אדריכלי :

- שטח פרטי פתוח (שפ"פ) יתוכנן ויעוצב ע"י אדריכל נוף.
- קירות תומכים בגבול השפ"פ עם השצ"פ, יבנה מביטון מזוין או קיר כובד עם חיפוי אבן בזלת 90%, ישולב ב' 10% אבן גיר קשה גוון לבן אשר ימוקמו בהתאם להנחיות המתכנן. הקירות יסומנו ע"י מודד מוסמך בהתאם לתשריט ולפי נספח הבינוי לאחר אישור התכנית, וייבנו לפי תכנית פריסת קירות. מעל הקירות יותקנו מעקות ברזל בגובה 1.50 מטר לפחות, לא מחלידות ויצבעו בצבע ירוק כהה.
- התחשבות באזור הפארק הציבורי על כל מרכיביו ולפי נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

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 התוכנית באישור מהנדס הועדה 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 קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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 המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

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

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה 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 עפר לאתר מוסדר.

1. ג - הוראות כלליות .

1 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.

2 . תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ובנית קירות וגדרות באישור הרשויות המוסמכות לכך .

3. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה 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 .

5 . הוראות הג"א :

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

6 . כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

- הגשת תכנית לרשות המקומית בקשה להיתר הקמת קיר תומך /ומעקה בגבול השפ"פ עם השצ"פ בהתאם להוראות התכנית .
- סימון מיקום הקיר ע"י מודד מוסמך.
- ביצוע הקיר בגבול הנ"ל לפי תכנון מפורט / פריסת קירות ולפי סוג חומר הבניה ולפי סעיף א / 1 .

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

ט"ו י"ז ק"ו י"ז שמונה
קרית שמונה ת.ד. 1031
טל. 06-6908444



הועדה המקומית לתכנון ובנין
קרית שמונה

יוזם התוכנית :

עיריית קריית שמונה .

דוירי ב אברהים
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף
B Dweiry
Architect, Town Planner, Landscape Art
טל 06-6576387 תל. פקס 06-6576387

מגיש / עורך התוכנית :

דוירי אברהים - אדריכל.



למתן תוקף

להפקדה