

אגף מהנדס העיר
קרית שמונה

21-04-2004

מח' רשוי ותכנון
נתקבל

תאריך הכנה: 22/11/02
תאריך עדכון: 27/02/2003
תאריך עדכון: 24/06/2003
תאריך עדכון: 25/09/2003

אגף מהנדס העיר
קרית שמונה

21-04-2004

מח' רשוי ותכנון
נתקבל

מחוז הצפון

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/13848 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים-
שינוי תכניות ג/6863 ותרשי"צ 1/05/15 תואמת תכנית קש/מק/1477 ותכנית
ג/11993 תכנית אב לחדרי אירוח, קריית שמונה.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה, צומת הרחובות רח' רש"י-הנשיא.

מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות	מגרשים	נ.צ.
13195		185,25	14	Y=291500 X=204125

1.3 שטח התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 13848

הועדה המחוזית לתכנון ותניה החליטה
ביום 10.3.04 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

2.14 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, מלון מריוט
טל: 04-6558211

זום התוכנית: עיריית קריית שמונה, טל: 04-6908442 פקס-04-6942149
מיקוד 11019, ת.ד. 001 רחוב הרצל 37.

שלומי אברהמי טל' 04-6944675 נייד 050-457981

עורך התוכנית: אבי מדינה תכנון ועיצוב אדריכלי טלפקס: 04-6945001
קיבוץ דפנה ד.נגליל עליון 12235

הודעה על אישור תכנית מס. 13848
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1306
מיום 21.6.04

1.5 יחס לתכניות אחרות:**תוכנית מתאר מקומית: שינוי לתכנית מתאר ג/ 3651**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6863 מאושרת ותרש"צ 1/05/15 מאושר, תואמת תכנית קש/מק/1477. ותכנית ג/11993 (תכנית אב לצימרים) מאושרת. 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 7 עמודים-מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
22/11/2002	עדכון 1
20/01/03	עדכון 2
27/02/2003	עדכון 3
24/06/2003	עדכון 4

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 התכנית
2	קו כחול מקווקו	גבול תכניות קיימות
3	שטח צבוע ירוק בחיר	שטח ציבורי פתוח
4	שטח צבוע חום בחיר	דרך קיימת/מאושרת
5	שטח צבוע כחול	שטח למגורים ב'
6	קווים אלכסוניים צהובים מקווקוים	בניין להריסה
7	קו שחור ומשולשים	גבול גוש
8	עיגול ירוק ומס' ירוק בתוכו	מספר חלקה
9	קו ירוק	גבול חלקה
10	קו מרוסק אדום	קו בניין
11	קו שחור דק	קו מגרש
12	כיתוב שחור עדין ומס'	מספר מגרש
13	א. ספרה בתוך עיגול רבע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה בתוך עיגול רבע צדדי	קו בנין מינימלי
	ג. ספרה בתוך עיגול רבע תחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

		מצב מוצע		מצב קיים	
מס'	אזור	שטח בדונם	שטח באחוזים	אזור	שטח באחוזים
1	דרך קיימת	0.66	30.84%	דרך קיימת	30.84%
5	שטח למגורים ב'	1.05	49.07%	שטח למגורים ב'	60.28%
4	שצ"פ	0.43	20.09%	שצ"פ	8.88%
	סה"כ	2.14	100%	סה"כ	100%

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בנייה

1. 2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר *	מספר יח"ד
מגורים ב'	774 מ"ר בשני המגרשים 14/2+14/1 כולל תכנית אב לצימרים	3

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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:

3. שטח מגורים ב':

בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות, בתים חד או דו משפחתיים עפ"י הפירוט הבא.

1 א'- השטח העיקרי לא יעלה על 50% משטח המגרש ואילו שטח השרות 20% משטח המגרש סה"כ- 70%.

ב1- תותר הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר בקו בניין אחורי וצידי 0 בהסכמת שכן (הסכמה לבנייה בקו צידי בלבד).
 ג1- תותר בניית חנייה מקורה בקו קדמי וצידי- 0 בשטח של 25 מ"ר, בהסמה ובחתימת שכן גגות החנייה ינוקזו לשטח המבקש(שטח החנייה יכלל במניין השטחים).
 ד1- תותר בניית צימרים בהתאם לתכנית מאושרת לצימרים ג/11993.
 ה1- גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר.
 ז1-גובה הבנייה יהיה 2 קומות+גג רעפים סה"כ 9 מ' גג יצופה ברעפי בטון, בכיסוי מינימלי של 50%.
 ח1- קווי בניין קדמיים לרחוב רש"י עפ"י תשריט, לרחוב הנשיא 8 מ' עבור מגרש 14/2 ו- 2 מ' עבור מגרש 14/1 לרחוב רש"י.
 קו צידי למגרש 14/2 בגבול המשותף 3 (או 0 בהסכמת שכן) ובצידו האחר 3 מ'.
 במגרש 14/1 קו בניין צדדי מזרחי יהיה 0 ו- 3 במערב.
 קו אחורי 3 מטר למעט בניית מחסן שתותר בקו 0 (עפ"י המפורט בסעיף 1ב) ו- 2.5 מ' בין שתי היחידות במגרש 14/2.

- כל יתר הזכויות מפורטות בטבלה-3.2.
2. שטח ציבורי פתוח : בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקני מנוחה, הצללה שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
3. שטח לדרך: י שמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה, אסורה כל בנייה 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 ובחיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					מס' יחיד סח"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי			
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מפלס מתחת כניסה	שטח עיקרי	שטח שרות	תכסית			סח"כ קומות		
מגורים ב	400 מ"ר	3/0*	3**	8/2	70%****		50%	20%	30%	70%*****	2+גג רעפים	9	1	2
שימושים עפ"י רשימת התכליות														

- * קו בנין צדדי "0" במתכונת הבית הדו משפחתי ו- 3 בצידו האחר של הבית עבור מגרש 14/2.
- קו בנין צדדי במגרש 14/1 קו מזרחי יהיה 0 מ' ו- 3 מ' במערב.
- ** קו בנין אחורי 3 מ' למגורים ו- 0 עבור בניית מחסן, במידה ויבנו שתי יחידות נפרדות יותר קו בנין 2.5 מ' בין האחת לשנייה.
- ***קו בניין קדמי יהיה 8 לכיוון כביש רחוב הנשיא למגרש 14/2, במידה ויבנו שתי יחידות נפרדות יותר קו בנין 2.5 מ' בין האחת לשנייה.
- ו- 2 מ' עבור מגרש 14/1 לרחוב רש"י.

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

***** תותר תוספת של 10% לבניית צימרים עפ"י תכנית ג/ 11993 סה"כ 80%.

3.3 הוראות נוספות:

הוראות בדבר בניוי ועיצוב אדריכלי: חזיתות הבתים יצופו בטיח לבן או צבעוני, יותר ציפוי אבן בכיסוי של 50% מקסימום, ארגזי הרוח יבנו מבטון מצופה טיח, עץ ו/או אלומיניום דמוי עץ.

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 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 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.

4. 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:

- 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה לשני מגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.2 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 יוחזרו 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 להריסה:

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

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. 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, עבור חניות לצימרים יותקנו חניות נוספות בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות חכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: עיריית קריית שמונה
ושלומי אברהמי

ט"ו י"ט ק"ו י"ט שמונה
קרית שמונה ת.ד. 1001
טל. 06-6908444



מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה.
ושלומי אברהמי

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
קרית שמונה

עורך התוכנית: אבי מדינה תכנון ועיצוב אדריכלי

אבי מדינה
אדריכלות
27439.0