

23 ת  
4.11.04.

### מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

תחום שיפוט מוניציפלי - קרית שמונה

הודעה על אישור תכנית מס' 1416/05  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 12.1.05  
מיום

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/14161

שינוי תכנית ג/4030 תרש"צ 1/05/15

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1416/05  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.9.05 לאשר את התכנית.

1.2 מקום התכנית: רח' אחד העם קרית שמונה

מזרח: 291/300		צפון: 2037/50	
נ.צ מרכזי	מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
	13195	144	142

1.3 שטח התכנית: 2.03 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 04-6558211.
- יוזם התכנית : עבריאני חנה ויחזקאל-רח' אחד העם 21 קרית שמונה טל 04-6903330
- מגיש התכנית : עבריאני חנה ויחזקאל-רח' אחד העם 21 קרית שמונה טל 04-6903330
- עורך התכנית : א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869 רח' דן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 04-6950069

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

- א. - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/4030 ותרשי"צ מס' 1/05/15 מאושרת.
- ב. - בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- ג. - על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת ג/11993.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך :	
15/2/01	הכנה
08/02/04	עדכון 1
17 מרץ 2004	עדכון 2
18/10/2004	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- קו כחול מקוטע - גבולות תכנית קיימת.
- שטח צבוע צהוב - מבנה קיים להריסה.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת מאושרת.
- שטח צבוע תכלת - מגורים א' .
- שטח צבוע כתום - מגורים עפ"י תרשי"צ .
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ .
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.  
מספר תחתון - רוחב הדרך.  
מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו שחור ומספר בעיגול - גבול מגרש.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.
- קו שחור מקוטע - קו בנק

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	ייעוד שטחים
15.27%	0.31 דונם	15.27%	0.31 דונם	דרך קיימת ומאושרת
41.38%	0.84 דונם	54.68%	1.11 דונם	שטח ציבורי פתוח
---	---	---	0.95 דונם	שטח מגורים לפי תרשי"צ
43.35%	0.88 דונם	30.05%	0.61 דונם	מגורים א'
100%	2.03 דונם	100%	2.03 דונם	סה"כ :

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית: ייעוד שטח למגרש מגורים ליח' חד משפחתית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע שצ"פ לקרקע מגורים
- ב. איחוד וחלוקה מחדש של חלקה 144 בהסכמת בעלי הקרקע.
- ג. קביעת הוראות בנייה עפ"י טבלת זכויות והגבלות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	440 מ"ר	2

## פרק 3 - הוראות התכנית:

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות: שטח צבוע חום בהיר - דרכים קיימות - תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  
שטח צבוע ירוק - שצ"פ - בשטח זה לא תותר בניה למעט גיטון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.  
שטח צבוע תכלת - מגורים א' - ישמש לבנייתם של יח' מגורים צמודות קרקע חד משפחתיים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו זכויות בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור שימושים עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	* קוי בניין		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי .							מס' יח"ד למגרש	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	
		מגרש מס'	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מתנחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע {תכסית}	סה"כ			מס' קומות
מגורים א'	400 מ"ר לחד משפחתי	41	3 מ'	1.6*	60%	0%	50%	10%	35%	60%	2	8.7	1 יח"ד
		41A	3 מ'	3 מ'	3 מ'	0	0	0	0	0	0	0	1 יח"ד

\* למבנים קיימים בלבד, כל חוספת תבונה במרחק 5 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מ' }	11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו { עם שדות עד 500 מ' }	25 מטר

הערה - המידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בגייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

- 4.2 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.

4.3 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. במרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### ג. הוראות כלליות.

##### 1. חלוקה:

- 1.1 - תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 - התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

##### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך שלושה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6. מבנים להריסה :

הועדה נמקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפם של תכנית זו.

7. חנייה:

החנייה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה {התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983}, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

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 בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממייד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות נצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

11. היטל השבחה:

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

#### פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

#### פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל \_\_\_\_\_

יוזם התכנית: עבריאני חנה ויחזקאל .  
\_\_\_\_\_

מגיש התכנית: עבריאני חנה ויחזקאל .  
\_\_\_\_\_

א. ג. אדריכלות ועיצוב

רח' דן זינגר 12

ת"ד 679 6950069-04

קריית שמונה

עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר. 39869