

2.11.04

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - קרית שמונה

תחום שיפוט מוניציפלי - קרית שמונה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: **תכנית מפורטת מספר ג/14162**
תכנית הרחבת דירות במתחם יהודה הלוי
קרית שמונה
שינוי תכנית ג/7115
139 יח' דיר

1.2 מקום התכנית: רח' יהודה הלוי קרית שמונה

צפון: 253/700		מזרח: 789/850		נ.צ מרכזי
חלקי חלקות		חלקות		מספר גוש
91-93		8, 13, 15-18, 45, 60, 77		13107

1.3 שטח התכנית: 19.2 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 04-6558211.
- יוזם התכנית : עיריית קרית שמונה מרכז מסחרי קרית שמונה טל. 04-6908444
- מגיש התכנית : עיריית קרית שמונה מרכז מסחרי קרית שמונה טל. 04-6908444
- עורך התכנית : א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869
רח' זן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 04- 6950069

הודעה על אישור תכנית מס' 14162
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5359
מיום 17.1.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14162
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.9.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/7115 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - מסמך המחייב בגודל התוספות ומיקומם.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך :	הכנה
11 ביולי 2002	עדכון 1
3 ביוני 2003	עדכון 2
11 בפברואר 2004	עדכון 3
13 באפריל 2004	עדכון 4
23 במאי 2004	עדכון 5
24 באוקטובר 2004	

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 חום בהיר - דרך קיימת.
- שטח צבוע צהוב - מגורים מ1
- שטח צבוע כתום - מגורים מ2
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ .
- שטח צבוע חום מעוטר בחום כהה - מבנה ציבור.
- 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.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	ייעוד שטחים
26 %	5 דונם	26 %	5 דונם	דרך קיימת ומאושרת
8.9 %	1.7 דונם	8.9 %	1.7 דונם	שטח ציבורי פתוח
25 %	4.8 דונם	25 %	4.8 דונם	מגורים מ1
35.9 %	6.9 דונם	35.9 %	6.9 דונם	מגורים מ2
4.2 %	0.8 דונם	4.2 %	0.8 דונם	מבני ציבור
100 %	19.2 דונם	100 %	19.2 דונם	סה"כ :

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית:

א. הרחבת דירות במתחם יהודה הלוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. הגדלת אחוזי הבניה המותרים בתכנית.

ב. תוספת קומה.

ג. קביעת הוראות בנייה בדבר גודל היח, מרווחי בנייתם וגובהם.

ד. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	14,260 מ"ר	139 יח"ד

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

רשימת תכליות: שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת - תשמש 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 ומתקני משחק לילדים.

שטח צבוע כתום - מגורים 1 - יישמש לבתי מגורים בבנין משותף בשלוש קומות מעל קומת הקרקע מפולשת אשר תשמש למקלוט ומחסנים משותפים. ביחל"מ 1.04 תותר תוספת בניה בחזית הקדמית. ביחל"מ 1.05 תותר תוספת בניה בחזיתות הצדיות, תותר תוספת מרפסות בחזית אחורית ותוספת קומה לדירות העליונות. הנחיות להרחבת דירות עפ"י טבלת זכויות ובכפוף לנספח הבינוי של תכנית זו ובכפוף לחו"ד של קונסטרוקטור בדבר עמידות המבנה לקבלת תוספות הבניה.

שטח צבוע כתום - מגורים 2 - יישמש לבתי מגורים בבנין משותף כולל יח' מגורים בקומת הקרקע.

ביחל"מ 1.06 - 1.08, תותר תוספת בניה בחזיתות הצדיות. ביחל"מ 1.09, תותר תוספת בניה בחזית אחורית לקומת הקרקע בלבד ובחזית הקדמית לדירות הצידיים בלבד. קומת המרתף ביחל"מ 1.09 תשמש כבי"ח לשעת חירום. הנחיות להרחבת דירות עפ"י טבלת זכויות ובכפוף לנספח הבינוי של תכנית זו ובכפוף לחו"ד של קונסטרוקטור בדבר עמידות המבנה לקבלת תוספות הבניה.

שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה - אזור למבני ציבור - באזור זה יותרו מבנים לצרכי דת, חינוך, תרבות, קהילה, מרפאות, מקלוט וכל השימושים לצרכי ציבור כמפורט בחוק התכנון והבניה סעיף 188.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי 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 עיקריים	גודל מגרש במ"ר	קוי בניין		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי											
		צדדי	קדמי	יח' תכנון	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים			
מגורים מ' 1	יח"מ 1.04 2300 מ"ר	לפי תשרי	6.5 מ'	4.5 מ'	1.04	125%	0%	90%	35%	35%	35%	125%	3	12	24 יח"ד
		לפי תשרי	לפי תשרי	3.5 מ'	1.05	175%	0%	130%	45%	40%	175%	4	16.2	24 יח"ד	
מגורים מ' 2	יח"מ 1.06 1400 מ"ר	לפי תשרי	7.5 מ'	4 מ'	1.06	155%	0%	145%	10%	31%	155%	5	15	17 יח"ד	
		לפי תשרי	7 מ'	3 מ'	1.07	170%	0%	157%	13%	34%	170%	5	15	17 יח"ד	
		לפי תשרי	8 מ'	3 מ'	1.08	150%	0%	138%	12%	30%	150%	5	15	17 יח"ד	
		לפי תשרי	14 מ'	0 מ'	1.09	125%	50% **	171%	4%	40%	175%	4	12	40 יח"ד	
מבני ציבור	800 מ"ר	לפי תשרי	5 מ'	0 מ'		75%	--%	70%	5%	65%	75%	2	8.0	1	

** קומת המרתף ביח"מ 1.09 תשמש כבי"ח לשעת חירום.

3.3 הוראות נוספות:

- א. תשתיות: 1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם רשות ניקוז כנרת.
3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב וחיבור היישוב לפתרון קצה לביוב, באישור הרשות המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

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 וראו 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 - במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 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 היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. חנייה:

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות 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

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
קרית שמונה

יוזם התכנית: עיריית קרית שמונה .

עיריית קרית שמונה

קרית שמונה ת.ד. 3001

טל. 06-6908444



מגיש התכנית : עיריית קרית שמונה.

א.ג. אדריכלות ועיצוב

רח' דונדין 12

ת"ד 679*6950069-04

קרית שמונה

עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר. 39869