

מחוז הצפון



אבנר סבג
מהנדס העיר
ראש מינהל הנדסה ותשתיות
קריית שמונה

מרחב תכנון מקומי – קריית שמונה

תכנית מספר קש/מק/1497
"תכנית בינוי למדורגי האצ"ל"
המהווה שינוי לתשריט הבינוי של מגרש 12
נספח לתכנית ג/9948 בתוקף

הודעה על הפקדת חוכני ת מס' קש/מק/1497
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5230
מיום 8.10.03 אל 82

ועדה מקומית קש/מק/1497
הפקדת תכנית מס' קש/מק/1497
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
לישיבה מס' 2022/2-12
סמך תכנון
מינהל תכנון העיר
יו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה

הודעה על אישור תוכני ת מס' קש/מק/1497
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5349
מיום 14.12.04 אל 781

ועדה מקומית קש/מק/1497
אישור תכנית מס' קש/מק/1497
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2022/3-9.10.03
סמך תכנון

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 9887495-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : קרית שמונה

תחום שיפוט מוניציפלי : קרית שמונה

שם ישוב : קרית שמונה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מספר קש/מק/1497 "תכנית בינוי למדורגי האצ"ל", המהווה שינוי לתשריט הבינוי של מגרש 12, נספח לתכנית ג/9948 בתוקף. תכנית זו תחול על השטח של מגרש המגורים 12 וקטע רחוב האצ"ל המשרת אותו.

מקום התוכנית:

התכנית משתרעת במורד שבין כביש המערכת המערבי, לבין רחוב האצ"ל.

צפון : 203300		מזרח : 291650	
מגרש	חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש
12	50		13143

1.3 שטח התוכנית

שטח התכנית 6.200 דונם. נמדד גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105, טל' 04-6558812, פקס 04-6453273

יזם ומגיש התוכנית: ממשין, חברה לבנין. ת.ד. 557, קרית שמונה. טל' 04-6959515, פקס 04-6902342

עורך התוכנית: ב. לוי אדריכלים – כרמיאל, רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל מיקוד 21732 טלפקס 04-9887495

יועץ פיתוח נוף ותחבורה: חדד מהנדסים, ת.ד. 293, נצרת. טל' 04-6555769, פקס 04-6552570

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית הבינוי של תוכנית מס' ג/9948 בתוקף.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
2. נספח בינוי בקני"מ 1: 500, מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.11.2002	הכנה
15.01.2003	תיקון לפי ועדה מקומית

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב קיים ומוצע		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
79	4.850	מגורים ב'
21	1.300	דרך קיימת
100	6.150	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי תכנית בינוי וחניה הנלווית לתכנית ג/9948 בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הוספת 2 יחידות דיור למבני במסגרת " חוק שבס ", סעיף 62א לחוק התכנון והבניה. צמצום מספר חדרי המדרגות ל-4 המשרתים 8 יח"ד כל אחד, 2 יח"ד בכל קומה. הרחקת המבנים לכיוון צלע ההר ע"מ להרחיקם מן החניה וניתוקם מצלע ההר, ע"מ למנוע חדירת רטיבות לקיר תומך וכן לאפשר פתחי איורור בחזית האחורית. ביטול קומת המחסנים במפלס החניון עקב שינוי במערך החניה, ע"מ לאפשר דירות צמודות קרקע עם חצרות. שינוי פתרון החניה ע"מ לאפשר 43 מקומות חניה בתחומי המגרש, במקום 36 בתכנית הקיימת וגישה לחניות הציבוריות מן הכביש הפנימי במקום מרחוב האצ"ל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ב'	3600 מ"ר, כולל שטחי שרות	32

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

3.1.1 כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.2 מגורים ב':

בשטח זה יתוכננו מבני מגורים צמודי קרקע מדורגים כך שלכל יח"ד תוצמד החצר ו/או מרפסת הגג של היחידה מתחתיה. הכל עפ"י המפורט בתכנית הבינוי. יחידות הדיור העליונות של הבית המדורג דו-קומתיות עם גג רעפים. 4 חדרי מדרגות פתוחים ומעליות המשרתים 2 יחידות דיור בכל קומה כל אחד.

3.1.3 דרך קיימת:

דרך קיימת לאורך מגרש המגורים, חניות מקבילות לאורך השוליים המערביים של הדרך עם גישה מן הכביש הפנימי שבתחומי מגרש המגורים. בין שורת החניות ותוואי הדרך, מדרכות הולכי רגל ורצועת גינון.

3.2 זכויות והגבלות בניה

3.2.1 מצב קיים :

מס. מגרש	שימוש	גודל מגר	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	
			צ	א	ק	מעל מפל חניה	כיסוי קרקע	סה"כ שטח	עיקרי	שרות	מס. קומות	גובה
12	מגורים	4850	3	8	6	3600	1440	3600	3000	600	ע+4	18

3.2.2 מצב מוצע :

מס. מגרש	שימוש	גודל מגר	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	
			צ	א	ק	מעל מפל חניה	כיסוי קרקע	סה"כ שטח	עיקרי	שרות	מס. קומות	גובה
12	מגורים	4850	3	8	6	3600	1440	3600	3000	600	5**	18

* הוספת 2 יח"ד במסגרת חוק שבס.
 ** ביטול קומת עמודים עם חניה, במקומה קומת יח"ד עם חצרות.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות אדריכליות ועיצוביות

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

3.3.2 - תשתיות:

א. מים:

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ב. ניקוז:

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ג. ביוב:

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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 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'.
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.
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..

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

ה. אשפה:

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ו. תחנת שנאים:

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

3.3.3 - הוראות כלליות :

א. חלוקה :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ב. הפקעות :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ג. רישום :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ד. היטל השבחה :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ה. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי המסומן בתכנית ובהתאם להנחיות הועדה המקומית אך לא פחות מהוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.

ו. הוראות הג"א :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

ז. כיבוי אש :

עפ"י המפורט בתכנית ג/9948

פרק 4 - עקרונות הבינוי, נוף ותחבורה.

4.1 מטרת הבינוי :

צמצום מספר חדרי המדרגות, מאפשר יצירת מרווחים מגוננים בין גושי הבניינים ומניעת רצף בנייני לכל רוחב המגרש.
הרחקת הבניינים לכיוון צלע ההר מאפשרת הרחקת החניה מהמבנים ויצירת חצרות מגוננות בין דירות קומת הקרקע והחניה להקטנת הפרעות לדירות.
הגבהת מפלס דירות קומת הקרקע ביחס למפלס החניה, מאפשר שוב הקטנת הפרעות לדירות מן החניות.

4.2 הרכב המבנים :

כל חדר מדרגות, משרת 8 יחידות דיור מדרגות תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במקום. 2 יחידות הדיור העליונות דו קומתיות, עם גגות רעפים. בכל קומה חדר המדרגות משרת 2 יחידות דיור בלבד.

4.3 גישה למתחם:

הגישה למתחם, מרחוב האצ"ל בצידו הצפוני, אל רחוב פנימי חד כיווני בתחומי המגרש עד לצידו הדרומי ויציאה חזרה לרחוב האצ"ל.

4.4 הוראות תחבורתיות:

הרחוב הפנימי החד כיווני, משרת 43 חניות אלכסוניות לאורך הבניינים מצד מערב בתחומי המגרש, ו-20 חניות מקבילות מצד מזרח, בתחומי זכות הדרך. בכך נמנעת הפרעה לתנועה העוברת של רחוב האצ"ל בגישה אל החניות המיועדות לאורחים.

לדבר התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תוכנית מתאמת עם
רמת התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ייחוס
התכנית או ליתר בעל ענין אחר בשטח ההכנון. עוד לא הוקצה השטח
נחתם עמנו וזכרם כהמים בידי רמת התכנון זו באה במקום
הסכמת כלל רמת בשטח ההכנון, ואם קם חשש מוסמכות, לפי כל

התה וק ייתר עליו.
לרמת התכנון נעזרנו בה כפי אנו נעזרים או יעזרנו על ידינו הסכם
לרמת התכנון אין בהם שום חלק. רמת או הודאה
בזכותם וזכרם כהמים ו/או חיתור על זכותנו לעגלו בגלל הפרתו עיי
מי חשש בהמשך על פיר זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
התכנון לרמת זו בהם הסכם כאמור, וכל דין שכן התימתנו
ניתנת אך ורק במקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפוני

20.11.03

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

נמשינו חברה להנדסה בע"מ
סורין שפר
נהנדס החברה

יום ומגיש התוכנית:

נמשינו חברה להנדסה בע"מ
סורין שפר
נהנדס החברה

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית שמונה

ועדה מקומית: