

276  
2.11.04

מינהל הזגרה ותשתיות

30.01.2005

תאריך הכנה: 20.10.2001  
תאריך עדכון: 27.12.2001  
תאריך עדכון: 20.03.02  
תאריך עדכון: 1.12.02  
תאריך עדכון: 7.07.03  
תאריך עדכון: 21.09.03  
תאריך עדכון: 7.6.04

~~13143~~

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: קריית שמונה.  
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית קריית שמונה.  
תכנית מס': ג/13143 "כוכבי האצל".  
"הגדלת אחוזי בנייה - שינוי יעוד משטח דרך לשטח מגורים".  
שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3651, תכנית מס' ג/3708,  
תכנית מס' ג/9948, ותרש"ץ 1/05/20 קרית שמונה.  
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

"כוכבי האצל"

תוכנית מפורטת מס' ג/13143 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3651, תכנית מס' ג/3708, תכנית מס' ג/9948, ותרש"ץ 1/05/20 קרית שמונה.

1.2 מקום התוכנית:

קריית שמונה, רח' האצל.

נ.צ. מרכזי מזרח: 253300	צפון: 791950
מספר גוש	חלקות
13143	53 חלק 57 חלק 60 חלק

1.3 שטח התוכנית:

24.168 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

בעלי עניין: עיריית קריית שמונה, ת.ד 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה, טל: 066558211.

יזם התוכנית: עיריית קריית שמונה, ת.ד 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה, ת.ד 1001, מיקוד 11019, טל: 066908444.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3, ת.ד 481, טל: 6903058.

1

הודעה על אישור תכנית מס' 13143  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5355  
מיום 30.12.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13143  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.3.04 לאשר את התכנית  
סגן מנהל המחוז

**1.4 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מתאר מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3651 מאושרת.  
**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3708 מאושרת,  
 תכנית מס' ג/ 9948 מאושרת, ותרשי"צ 1/05/20 – קריית שמונה.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.5 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים-מסמך מחייב.
- ב. תשריט – מסמך מחייב:
- מצב קיים בקני"מ 1: 1000, מצב מוצע בקני"מ 1: 500
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 500
- מחייב בענין אחוז בניה וגודל תוספת הבניה.
- מנחה בענין מיקום תוספת הבנייה, צורת התוספת, וגובה הבניה ביחס לבנין הקיים ולשטח.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**1.6 תאריך הכנת התוכנית:**

הכנה	20/10/2001
עדכון 1	27/12/2001
עדכון 2	20/3/2002
עדכון 3	1.12.02
עדכון 4	21.09.03

**1.7 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.8 באור סימני התשריט:**

ספרור	סימון	באור
1	שטח צבוע כתום	שטח מגורים א'
2	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
3	שטח צבוע אפור עם מסגרת חום כהה	שטח מסחרי
4	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח למבני ציבור
5	שטח מטויט ירוק אדום	שביל להולכי רגל
6	שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
7	שטח מטויט באדום	דרך לביטול
8	שטח מטויט בשחור בצבע היעודים השונים	זכות מעבר
9	קו כחול עבה	גבול תכנית
10	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית מאושרת
11	קו ירוק עם משלשים	גבול גוש
12	קו ירוק	גבול חלקה
13	קו סגול	גבול מגרש
14	קו מקוקו קו נקודה קו בשחור	קו בנין קיים
15	קו מקוקו קו נקודה קו באדום	קו בנין מוצע
16	מספר בתוך משושה	מס' מגרש
17	מספר בתוך עיגול בירוק	מספר חלקה
18	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים :

	מצב מוצע		מצב קיים		
מס'	יעוד האיזור	שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים
1	מגורים א'	14.744	61.0%	14.794	61.21%
2	שטח ציבורי פתוח	1.771	7.32%	1.771	7.32%
3	שבילים להולכי רגל	0.222	0.91%	0.222	0.91%
4	דרך קיימת ומאושרת	7.431	30.74%	7.381	30.54%
	סה"כ	24.168	100%	24.168	100%

**פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית :**

תכנית זו מגדילה את אחוזי הבניה, על מנת לאפשר תוספת בניה עבור יחידות דיור קיימות בארבעה מגרשים כל מגרש בשטח של כ 3000 מ"ר ומכיל שלושה מבנים בכל מבנה 11 דירות סה"כ 33 יחידה לכל מגרש 132 יחידות בכל התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

- א. תוספת אחוזי בניה עבור המגרשים 361,362,363,364.
- ב. שינוי יעוד משטח דרך לשטח מגורים.
- ג. קביעת הוראות עבור מתן היתרים לתוספות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים :**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	$14,794 * 140\% = 20,711$ מ"ר	132

**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 :

1. **מגורים :** שטח בצבע כתום, ישמש לבנית מבני מגורים משותפים.
2. **דרך :** שטח בצבע חום בהיר, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
3. **שצ"פ :** בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים.
4. **שביל להולכי נרגל :** שטח בצבע ירוק אדום לסירוגין, שטח המיועד למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות מדרכות, גינון.

5. זכות מעבר: שטח מטויט בשחור על רקע צבע היעודים השונים, שטח המיועד למעבר הולכי רגל, זכות מעבר לציבור.

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

**3.2-טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין				אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי				מס' יחיד סה"כ	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי			
		צפ	ד	מזרחי	מערבי	מגל מפלס הכניסה	מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטח שדות			תכניות	סה"כ	
מגורים	מגרש 361 מ"ר 3221	3	3	0 מ'	1.7 מ'							33	17	
	מגרש 362 מ"ר 3574	3	3	1.2 מ'	1.6 מ'						**			220%
	מגרש 363 מ"ר 3665	3	3	1.9 מ'	2.8 מ'			80%	50%	220%				
	מגרש 364 מ"ר 4334	3	3	1.9 מ'	1.0 מ'			140%						

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

**3.3 הוראות נוספות:**

א. תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** (תוכניות נקודתיות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. (תכניות גדולות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 וראו הקרוב ביותר של המבנה.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
    - 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 ספציפי 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.

3. 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.

### ג. הוראות כלליות

#### 1. 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.

#### 2. 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.

#### 3. היטל השבחה:

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

#### 4. 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.

#### 5. עתיקות:

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

#### 6. הוראות הג"א:

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

#### 7. כיבוי אש:

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

#### 8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 5 – חתימות**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: עיריית קריית שמונה.

עיריית קריית שמונה  
קרית שמונה ת.ד. 1001  
טל. 06-6203444



מגיש התוכנית: עיריית קריית שמונה

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
קריית שמונה

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען  
אדריכל  
מ. רנשווי 101002

6