

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת מסי 5779

כתף כרמיאל - עדכון מגרשים: 20, 21, 22, 24, 25, 26, 32

נערך ע"י: אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.

עדכון : 19.12.86

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"כרמיאל"

תכנית מס' 5779
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
מס' 18982

מנהל הועדה
יו"ר יאיר הועדה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

הכנית מפורטת מס' שינוי לתכנית מס' 4349 לתכנית מתאר כרמיאל מס' ת/18/22/1

תקנון:

1. המקום: מחוז: הצפון
נפה: עכו
הישוב: כרמיאל שטח צפוני
2. גושים וחלקים: גוש 18982
חלקי חלקות: 64, 65, 131, 132, 155, 156
3. שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "כתף כרמיאל - עדכון מגרשים 20, 21, 22, 24, 25, 26, 32" ותחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בתשריט המצורף להלן "התשריטי" בקנ"מ. 1:1000.
4. יחס לתכנית אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 4349
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
6. היזם: עיריית כרמיאל
7. המתכנן: אל. מנספלד מ. מנספלד ח. קהת י. מנספלד אדריכלים
8. שטח התכנית: 23 דונם בקרוב (במדידה גרפית)
9. גבולות התכנית: הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט
10. מטרת התכנית: א. קרוב החניות למגרשים;
ב. ביטול מעבר ציבורי בין מגרשים 24 ו-25;
ג. עדכון שטחי מגרשי הבניה למגורים, מספר יחידות הדיור והקומות;
ד. עדכון שטח המגרש הציבורי מס' 32.
11. באור שימני התשריט:

קר כחול עבה	גבול התכנית
קר משונן בכווננים מנוגדים	גבול הגוש
שטח צבוע צהוב	איזור מגוונם ג'
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום מוחסם חום כהה	שטח לבניני צבור
שטח צבוע ירוק טיזט באדום	מעבר צבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך וחניה מוצעת
טיזט בקוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
שטח צבוע אדום וירוק בפסים לטרוגין	חניה משולבת עם ציר הולכי רגל
האות מ' עם מספר	סימון מקלט
ספרה רומית	מס קומות מכסימלי

מס' יחידות דיור בחלקה	טפרה בצרוף האות דלת
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התכנית
מספר מגרש מוצע	טפרה בעגול בצבע התכנית
גבול חלקות לביטול	קו צבוע צהוב
מספר חלקה לביטול	מספר צבוע צהוב

12. רשימת תכליות:

- א. אזור מגורים ג'
ישמש להקמת מבני מגורים בני 1-3 קומות.
- ב. שטח חניה
ישמש לחניה צבורית לדיירי השכונה.
- ג. שטח צבורי פתוח ישמש לצרכי גינון, שבילים להולכי רגל, מעברים ומגרשי משחקים לצרכי ציבור רשות רבים, לא תותר בו כל בניה פרט למתקנים המשמשים לצרכי אחזקה.
- ד. מעברים צבוריים
- ה. שטח לבנין ציבורי

13. טבלת שטחים - ושטחי בניה

התכלית	שטח בדונם
איזור מגורים ג'	12.66 דונם
שטח צבורי פתוח	3.66 דונם
דרכים וחניה צבורית	5.65 דונם
שטח לבניני ציבור	1.03 דונם
סה"כ	23.00 דונם

במגרשים 24, 25, 26, חלל הגג לניצול לא יגדל מעבר ל-40% של שטח הקומה.

14. טבלת מגרשים

מס' מגרש	מס' יחידות	שטח המגרש במ"ר	גובה הקומות המירבי
20	18	1460	3 קומות
21	18	1370	3 קומות
22	18	1560	3 קומות
24	14	2380	בשורה עליונה 2 קומות + חלל גג משופע בקומה שלישית בכל בנין 2 יחידות מגורים זו מעל זו, ויהיה בסמכות הועדה המקומית יותר מסד לאשרו למגורים.
25	17	2950	בשורה תחתונה קומה אחת + חלל גג משופע בקומה שניה, בכל בנין יחידת מגורים אחת, יותר מסד ויהיה בסמכות הועדה המקומית לאשרו למגורים.
26	17	2950	כנ"ל ב-24.
32	ציבורי	1000	2 קומות

15. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

16. הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו בהתאם למפורט בסעיף 188

17. שטחים צבוריים ומעברים צבוריים
בשטחים צבוריים ומעברים צבוריים תרשם זכות מעבר לצמיתות לצבור.
18. חלוקה חדשה ורישום, חלקות משנה.
החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות, בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספר חלקות מגורים ינתן על ידי מספר בתוך עגול. מספר חלקות לשטחים צבוריים פתוחים, שטחים לבניני צבור - אות עברית בתוך עגול.
על היזמים יהיה להכין תשריט חלוקה לצרכי רישום.
19. תחנות טרנספורמציה
לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
20. רישום שטחים צבוריים
השטחים הצבוריים, כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים ירשמו על שם הרשות המקומית.
21. עצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים והסביבה
א. עצוב חזית הבנינים והסביבה יאושרו במסגרת התר הבניה. לאחר השלמת הבנינים לא ינתנו התרים לשינויים ותוספות הפוגמות בעצוב החיצוני הכולל. אולם, המועצה המקומית רשאית לאשר תוספות בניה ע"י הדיירים לאחר האיכלוס לגבי תוספות שנקבעו מראש וסומנו כשינויים ותוספות עתידיים בהתר הבניה הכולל.
ב. לא תותקן צנרת גז מים וחשמל טלפון וכו' על הקירות החיצוניים של הבנין.
ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
ד. כוון שפועי הגגות יהיה אחיד ומותאם להתקנת קולטי שמש.
22. פתוח המגרש
מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינטעו וישתלו במרווחים בין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעות רצון מהנדס המועצה.
עבודות הפתוח הסביבתי תוטלנה על היזם.
23. קוי בנין, מרווחים ומבני עזר במרווחים
קוי הבנין יהיו כמסומן בעיגולי הדרך, כלפי השטח הירוק והחניה יהיה מרווח 5 מ'. לגבי מעברים צבוריים, קו הבנין יהיה אפס. לא יותרו מרווחים בין בנינים שיהיו קטנים מ-8 מ'.
לא תותר הקמת בניני עזר במרווחים הצדדיים והאחוריים, למעט מקלטים.
24. סלילת דרכים ושטחי חניה
הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית והפרטית יסללו על ידי מגישי התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית. מקומות החניה יהיו לפי התקנים והדרישות של משרד התחבורה (מיקום חניה לכל יחידות דיור).

25. בניה בקרבת קו חשמל

א. לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כדלקמן:

ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי של 2 מ' .
בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מ' .
בקו מתח עליון עד 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מ' .
בקו מתח עליון עד 150 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מ' .

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

26. מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצון יועץ הג"א.
תותר הקמת מקלט ליחידות הדיור על שטח ציבורי או שטח ירוק באישור העיריה.

27. עבודות פיתוח:

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים ובשטחים הציבוריים יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. בשטחים הציבוריים ובשבלים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים. תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר.

28. שירותים

א. מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה. המים יסופקו לבתים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחבת מי שפכים ודלוחין, ויחברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קו ביוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת ביוב של המועצה המקומית כרמיאל.

ג. פחי אשפה - בכל מגרש, יחידת מסחר או בנין צבורי יותקנו מתקנים להוצאות אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות. באישור מנהל מחלקת התברואה של המועצה המקומית.

ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי הלחול, על ידי נקוז טבעי או עיינקוז בתעלות על קרקעות ובצנורות תת קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

ו. אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית, מתן היתרים מהועדה והביצוע בהתאם למפורט בתכנית הראשית.

חתימות:

היזם מגיש התוכנית:

תאריך :

בעל הקרקע _____ :

תאריך :

המתכנן _____ :

תאריך 12.8.86 :

א"ל. מנספלד ושות' ארכיטקטים
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קת. ג. מנספלד
רח קלר 5, חיפה 34 483, תל 04-84624-5

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.מ.מ.

מרחב תכנון מקומי מ.מ.מ.

תכנית מ.מ.מ. מס' 5779

הוצאה המחדשת במשיבות ה' 3/11/88

מיום 3.2.88 הוציאה לתת תוקף

לתכנית המוכרת לעל.

מק מנהל כללי לתכנון ד"ר דאז' חרוד