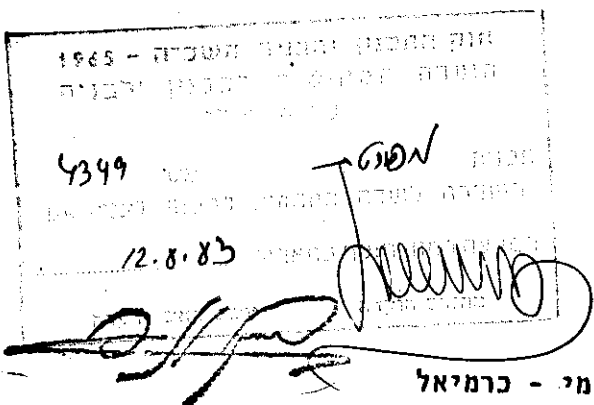


אפריל 81
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 4349 אתר כתף



תקנון :

1. המקום : מחוז: הצפון
נפה: עכו
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

2. גושים וחלקות:
חלקות: 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 104, 69, 68
204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 194, 162, 155, 136, 135, 134
207, 206, 205

חלקי חלקות :
122, 121, 120, 117, 105, 103, 102, 100, 71, 70, 67, 66, 65, 64, 63
186, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 147, 146, 145, 144, 143, 123
148, 142, 140, 208, 197, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187

3. שם ותחולה:
תוכנית זו תקרא בשם "שכונת מגורים ותירות בכתף כרמיאל" להלן התוכנית.
התוכנית מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתוכנית מתאר מס' ולתוכנית ת.ב.ע.
מפורטת מס' התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט
המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט הוא בק.מ. 1:1000.

4. יחס לתוכניות אחרות:
בתקנון תוכנית זו לכשתאושר תהיה עדיפות על תוכניות הקודמות החלות בשטח.

שם ומספר התוכנית: תאריך הפקדה: תאריך האישור:

5. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
6. היוזם
משרד הבינוי והשיכון
7. המתכנן
אל. מנספלד וצוות ארכיטקטים.
8. שטח התכנית
דונם בקירוב (נמדד באופן גראפי).
9. גבולות התכנית:
הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
10. מטרת התכנית:
לתכנן את השטח המפורט בסעיף 2 - לעיל ולקבוע הנחיות תכנון ונספחים לתכנון המפורט.
א. לקבוע איזור מגורים ואופן הבינוי בהם, גובה הבינוי ומספר יחידות מגורים.
ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים, מגרשי משחקים, צירים להולכי רגל, מתקני ספורט.
ג. יעוד שטחים למבני ציבור כגון גני ילדים, פעוטון, בתי כנסת, מועדונים וכו'.
- ד. יעוד שטחים למסחר - להקמת חנויות, מרכזונים, קיוסקים ובתי-קפה.
ה. יעוד שטח לתיירות ונופש.
ו. יעוד שטחים לדרכים וחנייה ציבורית כולל בכבישים.
11. ביאור סימני התשריט וחלוקה לאיזורים:
- | | |
|---|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה | גבול התכנית |
| ב. קו כחול מקוטע | גבול תכניות מאושרות קודמות |
| ג. קו וספרה עברית בתוך עיגול בצבע תכנית | גבול ומספר מגרש מוצע |
| ד. קו משונן בכיוונים הפוכים | גבול גוש |
| ה. מספר בתוך עיגול | חלקה מוצעת למגורים |
| ו. מלבן מנוקד בכל שטח | מבנה קיים |
| ז. שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת מאושרת |
| ח. שיוט בקוים אלכסוניים אדומים | דרך לביטול |
| ט. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת/הרחבה וחנייה ציבורית |
| י. ספרה ברבע העליון של העיגול | מספר דרך |
| יא. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול | קו בניין מרווח קדמי מינימלי |
| יב. ספרה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| יג. שטח ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| יד. שטח אפור | שטח מסחר |
| טו. שטח כתום | שטח מלונות ונופש |
| טז. שטח חום מותחם בחום כהה | שטח לבנייני ציבור |
| יז. קו בצבע סגול | חזית חנויות |
| יח. | |
| יט. שטח צהוב | איזור מגורים ג' |
| כ. ספרה רומית | מספר קומות מקסימלי |

האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
איזור מגורים ג'	צהוב	ישמש להקמת מבני מגורים בני 1-3 קומות . באופן הצמוד לקרקע וכאשר קומת הקרקע משמשת למגורים למעט באיזור הכניסה לבנין בה תותר קומת עמודים. לאורך הציר המרכזי ומצפון לו : תותר בניית ארקדה ע"י קומת עמודים המשכית בתחום המגרש יוצמדו שטחי קרקע ליחידות הדיור ויוגדרו ע"י חומות וגדרות בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. חיבור כניסת רכב לחניה לשטח המוגדר בצהוב: לחניה פרטית בקוטגיים ולחניה מקורה בצד הנמוך של המגרש וכו'. כל מגרש המתוחם בתשריט ישמש מקבץ מגורים בעל זהות ויגדיר באופן פיזי את גבולותיו ע"י קירות הבנין או חומות תוך יצירת הגדרה ברורה של שטחי הציבור והשטחים הפרטיים.
שטח לבניני ציבור	חום מותחם בחום כהה.	ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור כגון: חינוך, תרבות, מועדונים, בריאות. גובה המבנים עד 2 קומות.
חזית מסחרית	קו סגול	ישמש חזית מסחרית למבנה בן קומה אחת הצמוד למגורים וישמש לחנויות.
דרכים וחניה	אדום וחום	ישמשו כדרכי תנועה עירונית ושכונתית ולחנית מכוניות.
שטח ירוק	ירוק	ישמש לצרכי גינון, שבילים להולכי רגל, מעברים ומגרשי משחקים לצרכי ציבור רשות רשות רבים, לא תותר בו כל בניה פרטית למתקנים

התכלית

הצבע בתשריט

האיזור

הקשורים לצרכי אחזקה.
החניה המסומנת בתוך הציר המרכזי לא תהיה
רציפה ותאפשר חפיפה בין החניה להולכי הרגל.
התוכנית תבוצע באישור משרד התחבורה.

באיזור זה תותר בניה לצרכי תיירות ונופש.
קוי הבנין יהיו 5 מ' כלפי גבולות המגרש.
היקף הבניה יהיה עד 35% משטח המגרש.
גובה הבינוי יהיה עד 2 קומות.

כתום

תירות ונופש

טבלת שטחים .13

57.4	שטחי מגורים
7.0	בניני ציבור
22.7	תירות ונופש
47.3	שטח כבישים וחניה
<u>43.2</u>	שטח ירוק פרק ומעברים ציבוריים
<u>177.6</u> ד'	סה"כ

מספר המגרש	שטח מינימלי בדונם	גובה קומות		מס. יח' הדיר	שמוש אחר	הערוח
		מכסימלי	בנין עליון בנין תחתון			
1	1.075	3	3	8		בכל הבנינים המרווחים כלפי הכבישים הקיימים יהיו 4 מטר ואילו לשאר הכיוונים יותר מרווח 0.
2	1.840	3	3	20		
3	1.855	3	3	20		
4	1.220	2	2		2 כתות גן	
5	2.570	3	3	20	4 חנויות	
6	2.340	3	3	29	170 מר'	
7	1.980	3	3	10		
8	1.470	3	3	15		
9	2.255	3	3	29		
10	2.065	3	3	22		*בנין תחתון 1 קומה מדורגת- 2 קומות מעליה
13	2.495	2	3	20	*כנייל	
14	1.935	2	3	20	*כנייל	
15	2.115	2	3	18	*כנייל	
17	1.305	3	3	12		
18	2.250	3	3	24		
20	1.500	3	3	18		
21	1.500	3	3	18		
22	1.500	3	3	18		
23	1.870	2	2	6	קוטג'ים	
24	2.305	3	3	22		
25	2.305	3	3	22		
26	2.305	3	3	22		
27	2.480	2	2	22	צבורי	
28	2.515	2	2	16	קוטג'ים	
29	1.715	2	2	12	קוטג'ים	
30	1.710	2	2	8	קוטג'ים	
31	1.125	2	2	8	קוטג'ים	
32	2.105	2	2		צבורי	
33	1.505	2	2	8	קוטג'ים	
34	1.365	2	2	8	קוטג'ים	
37	22.773	2	2		תיירות ונופש	
38	1.125	2	2		צבורי	
39	2.050			29	בנין קיים	הגדלת המגרש ופניה שיפית
40	4.700	3	3	36		

15. שטח בקרקע ובבנינים

לא ישמש שטח קרקע או בנין בחחום החכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי חכנית זו.

16. הפקעה שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יוטקעו וירשמו בחתאם למפורט בסעיף 180 התוך חתכנון וחכנית חשכ"ה.

17. שטחים ציבוריים ומעברים ציבוריים:

בשטחים ציבוריים ומעבריים ציבוריים תרשם זכות מעבר לצמיתות לציבור. במעברים הציבוריים שאינם לאורך הטיילת הירוקה תאפשר בניה למגורים מעל המעבר לגובה עד 2 קומות שתכסה לא יותר מ-50% משטח השמים בכל מעבר. אורכו של הקטע המקורה לא יעלה על 8.00 מ'.

18. חלוקה חדשה ורשום

החלוקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות בשטח חחולת החכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלקות חדשות לפי המטומן בתשריט המצורף לחכנית זו. מטמר חלקות מגורים ינתן על ידי מטמר בתוך עגול. מטמר חלקות לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניני צבור - אות עברית בתוך עגול.

19. חחנות טרנספורמציה

לא תורשה החקנת חחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי ברשות בניה לכלול בתכניותהם חחנות טרנספורמציה, פנימיות בהחאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

20. רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים, כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים ירשחו על שם הרשות המקומית.

21. עצוב ארכיטקטוני ושחירה על הצורה החצונית של הבנינים וחטביבת

כל הבנינים מכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש. נספח בינוי רעיוני מצורף לתוכנית.

א. לא חותר כל מעולה שיחיה בה לפגוע בשלמות החצונית של הבנינים, כולל

צביעה וסיווד המרשטות וחלקים מוזזית הבנינים בצורה הטוגמת בשלמות

חצורה המגובשת של הבנינים.

ב. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ג. לא חותר פתיחה או סגירה של מרשטות, חלונות ופתחים אחרים וקירות מנוקבים.

ד. לא חותר החקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי

חכנית כללית מסורסת ומאושרת על ידי חועדה המקומית וחחומה על ידי

מגישי חכנית זו.

ה. לא יוחקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.

- ו. לא יותקנו ארוחות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
- ז. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרמסות וחלונות הבניינים.
- ח. לא תורשה התקנת אנטנה טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאלית תחובר כל דירה. לא יוצב על גג שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשור הועדה המקומית.
- ט. מערכת קוי הטלפון תהיה תת קרקעית.
- י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- יא. התקנת שלטי פרסומת בחנויות תותר על פי חכנית וחנאים שיקבעו על ידי מהנדס המועצה.

פתוח המגרש

מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינטעו וישחלו במרווחים בין הבניינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעות רצון מהנדס המועצה.

מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים הצדדיים והאחוריים.

סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית והפרטית יטללו על ידי מגישי התכנית ברובם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית. מקומו החניה יהיו לפי התקנים והדרישות של משרד התחבורה (מיקום חניה לכל יחידות דיור)

בניה בקרבת קוי 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 110 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 מחבי חשמל.

מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם תמתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

עבודות פיתוח: .26

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

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

שירותים .27

- א. מים - מקור מי שחיה 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 להרחקת מי שפכים ודלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחה קוי ביוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת ביוב של המועצה המקומית כרמיאל.
- ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין צבורי, יותקנו מתקנים להוצאות אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות. באישור מנהל מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי נקוז טבעי או על נקוז בתעלות על קרקעות ובצנורות חת קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יחקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבניני המגורים חעשה בהתאם לתקנוח הבטיחות ובאישור המועצה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית מתן היתרים מהועדה והביצוע בהתאם למפורט בתכנית הראשית.

28.3.83

חתימות:

היזם מגיש התוכנית :

תאריך :

בעל הקרקע _____ :

תאריך :

המתכנן 28.3.83 :

תאריך :

אל. מנספלד ושות' - ארכיטקטים
 אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קאהל, י. מנספלד
 רח' קלר 5, ח'יפה 34 483, טל. 04-84684-5

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ"ב

מרחב תכנון מקומי כ"א

תכנית מ"א מס' 4349

הועדה המחוזית-בישיבתה ה' 4484

מיום 16.7.84 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון 2 יושב ראש הועדה

מס' 44 ת"מ 4349 ת"מ 3299 ת"מ 286