

2754

תכנית מפורטת מיוחדת מס' .....  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מיוחדת מס' ת/1/18/1  
והנקראת רובע-מגורים-צפוני, שלכ ב' : בנה-ביתך ככרמיאל.  
אוביקט מס' : 01.18.13.

מחוז : הצפון  
נפה : עכו  
ישוב : כרמיאל

בעל הקרקע : טיגהל מקדקעי ישראל  
מגיש התכנית : משרד-השכון, נצרת.  
מחבר התכנית : עדי עמבור, ארדיכל.

<b>חוק התכנון והכנייה השכיח - 1968</b> <b>הועדה הסקוסית לתכנון ולכנייה</b> <b>יכרמיאל</b>	
חכנית / יגול / מס' 2754	הועברה לועדה הפחחית לתכנון ולכנייה עם
13.7.78	הפלצה לסתן חוקף בחאריך
מועד הכנייה	ועד רמת נצרת

ח'יפה, 15.12.75 (הגשה 1 : כבוטלת)  
 ח'יפה, 15. 9.76 (הגשה 2)  
 ח'יפה, 15. 3.78 תיקון : לפי דרישת הוועדה המחוזית לתכנון ולכנייה  
 מחוז הנצרת, בישיבתה מס' 15/78 טה- 10.12.78  
 ח'יפה, 20. 4.79 הגשה לסתן תוקף.

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מיוחדת מט. 2754...  
 המנוחה שינוי לתכנית מפורטת מיוחדת מט: ת/1/18/1,  
 והנקראת רובע מגורים צפוני, שלב ב: בנה ביתך בכרמיאל,  
 ארביקט מט: 01.18.13.

2. תחולת התכנית  
 התכנית תחול על כל השטח המתואר בקו כחול עבה בתשריט  
 המצורף, המנוחה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העינינים  
 הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. יחס לתכניות אחרות  
 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מפורטת מיוחדת  
 מט: ת/1/18/1 כרמיאל.  
 ככל מקרה של סתירה בין התכנית האמורה לעיל, לבין הוראות  
 תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. המקום  
 4.1 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמיאל ב:-

גוש	חלקות	חלקי-חלקות
18982		,02,91,90,80,88,87,80,85,83
		.116,115,95,04,93
18983	,107,108,98	,93,92,91,90,89,85,82,81,80
	,113,111,109	,108,105,100,90,97,96,95,94
	,118,117,116	,131,130,120,128,127,125,110
		,144,139,138,137,136,134,133
		,152,151,150,149,148,147,146
		.155,154,153

4.2 גבולות בתכנית הם כמסומן בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית  
 שטח התכנית הוא 120,537 דונם בערך (מדוד באופן גרפי),  
 חלוקת השטחים למגורים, מסווד, ציבורי-פתוח, דרכים,  
 שבילים וכו'. תהיה בהתאם לטבלת השטחים לשימושים שבתשריט  
 המצורף.  
הערה: מאחר והשטחים המנומנים באותיות ב', ה', ו', הם שטחים  
 האסורים בבניה, כגלל מגבלות הקרקע והם אנופים על התכנית,  
 יעזים קבוע כשטח ירוק מראש, הן במקומם והן בטווח אי-לכך,  
 יש להתייחס לחלוקת השטחים לפי הטבלא הנוטפת, ובתחום  
 של 108,48 דונם, הלבד.

6. יוזם התכנית  
 משרד - הסכון, בצורת.

7. בעל הקרקע  
 מינהל מקרקעי ישראל.

8. רשות מקומית  
מועצה מקומית כרמיאל.

9. מחבר התכנית  
אדריכל עדי עמבור.

10. מטרת התכנית  
10.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד סטטיים למגורים, מטורי/מוטדות ציבור, סטטיים ציבוריים פתוחים, בניני ציבור, דרכים, שבילים להולכי רגל, ויעודים נוספים, כפי שיפורט להלן בושימת התכליות - (סעיף 22).  
10.2 לשנות ולק מתקנות תכנית מפורטת מס:ת/1/18/1-כרמיאל, ולקבוע תקנות נוספות על אלו שמורטו בה.  
10.3 לבטל את החלוקה הקיימת לאוד ולחלק מהוד את הסטטיים בהתאם ליעודים ושימושיהם המטומנים בתשריט ולקבוע תנאים למתן היתר-בניה.

11. באור סימני התשריט.

<u>המסמעות</u>	<u>הסימון</u>
11.1 גבול התכנית המוצעת	קו כחול עבה.
11.2 גבול תכנית מאושרת גובלת	קו כחול עבה פרוסק.
11.3 בנין קיים.	שטח מנוקד טוקף בקו בצבע התשריט.
11.4 אזור מגורים רב קומתי לתכנון מיוחד.	שטח צבוע כתום כהה טוקף בקו כחול כהה.
11.5 אזור מגורים בתים בודדים.	שטח צבוע כתום בהיר.
11.6 אזור מטורי.	שטח צבוע אפור ומותחם בשחור ואות עברית טוקפת עגול בצבע התשריט.
11.7 שטח לבניני-ציבור.	שטח חום מותחם חום כהה, ואות עברית טוקפת עגול בצבע התשריט.
11.8 זרן קיימת/מאושרת.	שטח צבוע חום/אפהפר.
11.9 זרן מוצעת/הרחבה.	שטח צבוע אדום.
11.10 שבילים להולכי-רגל.	שטח צבוע במטים אלכטוניים אדום-ירוק לטרוגיין.
11.11 שטח ציבורי-פתוח.	שטח צבוע ירוק.
11.12 זרן לביטול.	טינט בקוים אלכטוניים אדומים.
11.13 טס' הדרך	בצבע שחור
11.14 קו הבגיין	בצבע אדום
11.15 רוחב הדרך	בצבע אדום



<u>השפעות</u>	<u>הטיסות</u>
11.16 גבול ומספר הגוש	קו מסונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות.
11.17 גבול חלקה רשומה ומספר.	קו מרוסק ומספר בצבע התשריט.
11.18 גבול מגרש מוצע ומספר.	קו ומספר בצבע בתשריט.
11.19 גבול ומס. חלקה רשומה לביטול.	קו מרוסק בצבע ירוק ומספר מוקף בעגול מרוסק בצבע ירוק.
11.20 קו ביוזב קיים.	קשת/קו/קשת/קו בצבע שחור.

- 
- 
- 
- 
- 

12. חניית ציבוריות ופרטיות.

- 12.1 חניה פרטית: יהיה לפחות מקום חניה אחד, בנוי או פנוי בתוך המגרש לכל יח"ד. לגבי מגרשים שבהם לא נתן באופן פיזי להכשיר מקום חניה, רשאים הוועדה לאשר חניה מתוך לגבולות המגרש.
- 12.1.1 הגודל המכסימלי למקום חניה בנוי (מוסך) אחד, לא יעלה על 20 מ"מ ברוטו.
- 12.1.2 תותר גם חניית מוסכים בזוגות, משני צידי הגבול בין המגרשים, ועל גבול הכביש. ובנוסף, במגרשים שמתחת לכביש, בעלי שפוע גדול, שבהם לא ניתן באופן פיזי להכשיר מקום חניה במפלס המדרכה, תותר הקמת מבנה המוסך על גג מבנה-העזר שמתחתיו, או על מלטה על עמודים, הן כבודד והן בזוגות כג"ל. אך תותר חניית קיר מסביבו עד לגובה 1 מ. בלבד, כשהגמר הוא שפירץ גם לבן-סלג בהתנת יו, בהתאם לגדר המגרש, ומעליו יותר מבנה שקוף עם קונסט. פלדה. (ראו גם סעיף מס. 23.10), כפוף לאשור ו.ב.ע.ס.
- 12.2 חניה ציבורית: ההכשרה בפועל של שתי החניה הציבורית, תבוצע ע"י יוזם התכנית בהיקף הדרוש בעת כצוץ והכשרת הדרכים (ק"ל-דה-טק) מס' 2, 3, 4, וזאת ע"י יצירת הרחבות לסיבוב וחניה בקצותיהן. למבני-צבור חוצמד החניה בתוך שטח החלקה ולפי התקן הארצי, ובאשור הוועדה המקומית.

13. דרכים

- 13.1 הדרכים תטללנה ברוחבן המלא, ע"י יוזם התכנית וביצוען יומנה בהיתר הבניה.
- 13.2 שבילים להולכי רגל (כולל מדרגות) יבוצעו ע"י מגיש התכנית, בהתאם לתכניות פתוח מפורטות, ורוחב השבילים הציבוריים להולכי רגל לא יקטן מ-1.5 מ'.

הפקעות 14.

הסטחים בתכנית המיועדיט לצרכי צבור יופקעו ע"י הרשות-  
המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,  
טעיף 188 ב'.

אזורי בניה מתחת ובקרבת קווי הסמל. 15.

- 15.1 לא ינתן היתור-בניה לבנין, או לחלק ממנו, מתחת לקווי הסמל עיליים. בקרבת קווי הסמל עיליים, ינתן היתור בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין המיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי הסמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 

ברשת מתח נמוך	2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	6.5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'.
- 15.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי הסמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' טכנולוגיים אלו.
- 15.3 עמודי הסמל בשטח תכנית זו יקבעו בצד הכביש הקרוב למדרון.

בירוב, מיט, ניקוז ואספה. 16.

- 16.1 הביוב לרובע המגורים יהיה מרכזי, וכל יחידה מגורים תחובר אליו. אולם עד שתתוקן מערכת הביוב המרכזית, יוכל כל בעל מגורש (או קבוצת בעלים של מגרשים טמוכים) לפתור את בעיית הביוב באופן מקומי, לאחר קבלת אישור מתאים מהנדס הנועדה ומבטיג לשמירת הבריאות המהורצת.
- 16.2 בירוב, אספקת-מיט, ניקוז מי גשמים ומתקבים לטיילוק אספה, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית ושלטונות הגבוראה המחוזיים.

מקלטים 17.

לא ינתן היתור בניה אלא אם כן יספקן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א, שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתור-בניה.  
יותר מבנה מקלט ששטחו ל-2 עד 8 מגרשים גובלים במקורה מרכזית לאגד המגורשים, ובאשור בכתב ממפקדת הג"א.

תנאים מיוחדים 18.

יש להסנע מכלל בניה באיזורים בהם קיים חשש לתנאים של אי יציבות, העשירים בחוראור ובעלי שפוע העולה על 15 טעלות, וכן באזורים עם סכנה מסויימת ביצוב המדרון כמסומן בתשריט, על סמך הסקר שנעוץ ע"י המנדקא לקרקע ולדרכים של התכנון.

19. הסתרת מתקנים.

דודי שמש ושאר מיכלים שיוצבו על גגות הבניינים, יהיו מוגבלים בתכנית הבניין, ויוגש פתרון ארטיטקטוני נאות להסתרתם. כפוף לאשור ו.ב.ע.מ.

20. מתקנים לחניית בולק נוזל.

יקבעו מיכליית תג-קרקעיים ו/או כמתקנים מוסתרים שישולבו בפיתוח החצר בהתאם לדרישות מפקדת הצ"א ושרותי כבוי-אש.

21. גדרות.

במגושים שמתחת לכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה כבטון ו/או בלוקים ו/או לבנים, מטויחות כשני צדדיה כשחומר הגמר יהיה שפירץ גט, לבן-שלב בהתזת יד. גובה הגדר, יהיה מ- $0.60 > h > 1.20$  מ', מעל גובה המדרכה. בעפוב הגדר, יורשה טילוב אלמנטים ופרופילים מכתכת ורשת. במגרשים שמעל הכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב (כולל הקירות התומכים) מאבן-לקט בלבד. בגובה  $0.45 > h > 1.50$  מ' ולא במקביל לקו המדרכה, אלא בקוים אופקיים משתנים. במדה וצריך קיר תומך יותר גבוה מהנ"ל, יש ליצור מטלעה כוודגה.

22. רשימת התכליות.

22.1 אזור מגורים בתים כוודים

תורשה בנית בתים כוודים של דירה אחת בלבד, לכל מגרש.

22.2 שטחים ציבוריים פתוחים

22.2.1 השטחים המסומנים באותיות ב'-ו', ישמשו לנטיעות

וגינות, ומגרשי ספחק לילדים, מגרשי ספורט, אנדרטאות ומתקנים המשמשים ליעודים הנ"ל.

22.2.2 מגרש ה' ישמש לצורך חבור כביש בעתיד לשכונת טרוטיקל.

22.3 שטחים לבנייני-צבור.

22.3.1 השטחים א, יועד למבני-ציבור כגון: גני-ילדים, בית-כנסת, טיפת-חלב, פעון-יום וכו'.

22.3.2 השטח המסומן באות ד', מיועד לבנית מועדון נוער וספורט על כל שרותיו, כולל שרותים של מגרשי הספורט כדורסל, שנים וכו', וכן לבנין שתי כתות גן-ילדים, או מוסדות צבור אחרים, באזור הוועדה-המקומית.

22.4 אזור מסחרי

השטח ג', ישמש לחנויות בשתי קופות, כשהגזישה לקונים ממפלס דרך סט. 1, ולאספקה ממפלס דרך סט. 2.

22.5 דרכים חניות שביליים.

ישמשו למעבר הולכי-רגל ורכב מוטורי ויסללו כרוחבם הפלה ע"י יוזמי התכנית.

23. תבאים לבניה באזור-מגורים.

- 23.1 גודל המגרשים יהיה כ-650-600 מ"ר. אורך חזית המגרש הפונה לכביש יהיה 22 מ"א, אך לא יקטן מ-20 מ"א.
  - 23.2 תותר בבית יח"ד אחת בלבד לכל מגרש.
  - 23.3 תותר הצמדת צוג בתים בקיר משותף, על שני מגרשים, תוך שמירת התבאי שלכל מגרש תבנה יח"ד אחת בלבד, ר.תשרים.
  - 23.4 סוגי הבתים המותרים, תוך התחשבות בטופוגרפיה והצגת פתרון ארchiכלי נאות יהיו:
    - 1. בנין חד-קומתי במפלס אחד, עם או בלי מסד.
    - 2. בנין דו-קומתי (שפוט קוטג') ו/או בנין במפלסים מדורגים עם או בלי מסד.
    - 3. גובה הבנינים. במגרשים העליונים, לא יעלה על 8 מ., מעל גובה פני הקרקע הטבעי במרכז המגרש, לגג-שטוח. לגג משופע, לא יעלה הגובה מעל ל-7.5 מ. מעל לגובה פני הקרקע הטבעי כנ"ל. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר חריגה מהנ"ל באזור מיוחד של הוועדה המקימית.
    - 4. גובה הבנינים במגרשים תחתונים לא יעלה על 8.5 מ' בגג שטוח, ו-10.0 מ. בגג משופע, מעל גובה פני הקרקע הטבעי במרכז המגרש, אך בהגבלה, שהנקודת העליונה של גג הבנין לא תתנשא מעל 6 מ', מעל גובה הכביש, כולל כל המתקנים והמספרים על הגג, וכן כלי איתר והצננה וציוד אחרים כקצרות חוצים לחציה באמצעות ריבוי חומות.
  - 23.5 בשוט פנים אין לטעות מקוי הבנין המצוינים בנשרים ובתקנון המצורף לה.
  - 23.6 תותר הבלטת כרכובי-גגות, עד 60 ס"מ מקו הבנין בלבד.
  - 23.7 לא תותר בבית מהלכי-מדרגות שאינם לצורך פתוח גבוי של השטח, מחוץ לקו הבנין.
  - 23.8 שטח מכונה יח"ד המקסימלי המותר לבניה, כולל מרפסות, חדרי מדרגות וכו', לא יעלה על 33% משטח המגרש.
  - 23.9 בנוסף תותר בבית קומת מסד שבגובה לא יעלה על 2.40 מ' - (נטו), לצורך פקלט תיקני, חדר כביסה, מחטן, חדר-המום, כניסה לבנין וכו', בשטח שלא יעלה על 30 מ"מ, אך טייה שטח הבניה ברוטו-ברוטו לא יעלה על 270 מ"מ למגרש.
  - 23.10 תותר בבית מבנה למוטך פרטי, במידות מקסימליות 6x3 מ"מ, ובשטח שלא יעלה על 20 מ"מ. מבנה המוטך יבנה הן כמבנה גפרד (ראה סעיף 12.1.2), והן בתוספת לאמור לעיל - סעיף 23.8-9.
- במגרשים מעל הכביש, המוסך, יבנה בתוך החלקה משולב בקיר התומך מאבן.
- במגרשים מתחת לכביש, כשאין קיר תומך, תותר בבית מוסך, על גבול המגרש, בתבאי, שתשתלב עם הגדר. גמר חזית קדמית ואחורית של המוסך משפריץ גם לבן-שליג, בהתזת יד, דלתות המוסך מעץ או מתכת, קירות הגמלונים מאבן.
- המוטך גם יכול לתווך חלק מהמבנה, בתוך החלקה, במדה והתבאים הטופוגרפיים פרטים זאת. כפוף לאמור ו.ב.ע.מ.

23.11 בכל הבנינים אשר מעל לכביש חייבות החזיתות הקדמיות והאחוריות להיות מסוללות בכביש-אבן, או לקט או סתתת השטח של 30% מסטון ברוטו, אך אין להשתמש בחזיתות אלו כשייש מלוטש כחומר גמר במקום אבן. בחזיתות אחרות (הצדדיות), רשאי הארדיכל להשתמש בחומרי הבניה לפי בחירתו.

בכל הבנינים אשר מתחת לכביש חייבות החזיתות הצדדיות להיות מסוללות הבניש-אבן, או לקט או סתתת, השטח של כ-30% מסטון ברוטו, אך אין להשתמש בחזיתות אלו בשייש מלוטש כחומר גמר במקום אבן. בחזיתות אחרות (קדמיות ואחוריות), רשאי הארדיכל להשתמש בחומרי-בניה לפי בחירתו.

24. הידראנטים.

יוזם התכנית יבצע הידראנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי האש. בקטות להיתר בניה לבניינים רבני קומות, ולבניני ציבור, תוגשנה לקבלת החות דעה שירותי-הכבאות באזור.

25. משוואת לרדיו ולטלויזיה.

לא תותר התקנת משוואת לרדיו ולטלויזיה אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר-בניה.

26. שלטים ומתקני פרסום.

לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני המגורים, למעט מספר מוצר ושילוט כרחובות. במקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים, תהיה חייבת בחיתר בניה, שלא יכתן אלא אם כן השא התכנית את התימת מגיש התכנית ובעל הפרקע. שלטי פרסום מסחריים יוקמו לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

27. גיצון ובטיעות.

גיצון ובטיעות ומרווחים שבין הבנינים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

28. טבלת המצדדים והבנינים.

קני בנין מינימליים				קדמי	מס' המגרש
אחורי	צדדי	צדדי	אחורי		
במ' אורך	במ' אורך	במ' אורך	במ' אורך		
5	3 או 7	3 או 7	6.5	1-21	
5	7/8.5		6.5	22	
5 או 7	7	3 או 7	7	23-35	
5	7	3 או 5	6.5	38-53	
5 או 7	7	3 או 7	7	54-62	
6.5	7	3 או 7	7	63	
5	7	3 או 7	6.5	64-70	
5 או 7	7	3 או 7	7	71-76	
7	7	3 או 7	4	77	



28. שכלת המגדשים והבניינים (מיתוך).

קו בנין מינימליים			קדמי גמ' אורך	מס' המגרש
אתורי במ' אורך	צדדי במ' אורך	צדדי במ' אורך		
5	7 לסירוגין	3 או 7	6.5	78
5	7 לסירוגין	5 או 7	6.5	79-80
5	7 לסירוגין	3 או 7	6.5	91
5	7 לסירוגין	4 או 7	4	92
7 לסירוגין	5 או 7	3 או 7	4 או 7 לסי-גי	93-97
5 או לפי התנאים	7 לסירוגין	3 או 7	6.5	98-101
5	6.5 לסירוגין	3 או 6.5	6.5	102

הערה כללית: לכל המגדשים מס. 1 עד מס. 102 אתווי הבניה לכל מגרש לית"ד אחת יהיה, מקסימום 36% ברוטו נטוט החלקה. בתוספת מוסך ל-1 ושטח בניה 20 מס"ד ברוטו, ו/או לפי יסיון מיוחד של הוועדה המקומית בשטח בניה 30 מס"ד ברוטו, כסומך ל-2 מכובדות, ורחוטפת לפכנה עזר או כקומת מסד, בשטח ברוטו של עד 30 מס"ד, כולל מקלט, חדר חנום, חדר כביסה, טחון וכביסה, אך ס"ה שטח בניה ברוטו-ברוטו לא יעלה על 270 מס"ד למגיש, כל חריגה מותנית באשור הוועדה המקומית. יש להקפיד ולשמור, ואין בשום אופן לחרוג, מסווי הבנין, כפי שהם מופיעים בחבלה ב-28, ובתשריט המצורפת.

ח ת י ס ו ת

מגיש התכנית

.....  
מסרד-השכון, נצרת.  
תאריך

בעל הקרקע

.....  
מינהל מקרקעי ישראל  
תאריך

רשות מקומית

.....  
עיריית כרמיאל  
תאריך

מחבר התכנית

20.IV.79

עדי עמנואל ארדיכל  
רחוב לנאום 9, חספה  
טל. 052-222222  
ארדיכל עדי עמנואל

.....  
תאריך

איסורי הרעדות.

משרד הכו"ם  
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה-1965  
 מס' 2754  
 תכנית 11/79  
 תע"ה 26.11.79  
 חלופה לתת תוקף  
 לתכנית תע"ה לעיל

משרד הכו"ם  
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה-1965

מחוז .....  
 מרחב תכנון מקומי .....  
 תכנית .....  
 תוערה המחוזית בשיבתה ה- .....  
 מיום .....  
 לתכנית תע"ה לעיל

מס' 2754  
 מס' 11/79  
 מס' 26.11.79

חלופה לתת תוקף  
 לתכנית תע"ה לעיל

יושב ראש היערה  
 סגן מנהל בלתי תלוי

משרד הכו"ם  
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה-1965

מחוז .....  
 מרחב תכנון מקומי .....  
 תכנית .....  
 תוערה המחוזית בשיבתה ה- .....  
 מיום .....  
 לתכנית תע"ה לעיל

מס' 2754  
 מס' 15/76  
 מס' 20.12.76

חלופה לתת תוקף  
 לתכנית תע"ה לעיל

יושב ראש היערה  
 סגן מנהל בלתי תלוי

תכנית מס' .....  
 חלופה לתת תוקף  
 לתכנית תע"ה לעיל