

תכנית מתאר חלקית המהווה שינוי לתכנית מספר RP/50/42

גבעת המכוש - כרמיאל

פרק א' - כללי

1. השם והתחולה :
תכנית זו (להלן "התכנית") תקרא תכנית מתאר חלקית המהווה שינוי לתכנית מס' RP/50/42 גבעת המכוש כרמיאל ותחול על כל השטח שגבולותיו צוינו וסומנו בתשריט המצורף בקו כחול. התכנית כוללת תקנון המכיל 11 עמודים ותשריט בקנה מידה 1:2500.
2. המקום :
מחוז : הצפון.
נפה : עכו.
מועצה מקומית : כרמיאל.
גוש : 18994
חלקי גושים : 18991, 18993
3. גבולות התכנית :
כמותחם בקו הכחול בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מ"התכנית".
4. יחס לתכניות אחרות :
התכנית מהווה שנוי לגבי התכנית המנדטורית RP/50/42 ותכנית מס' 424 (מתאר כרמיאל) כל תכנית החלה על שטח ה"תכנית" שניתן לה תוקף בטרם נכנסה ה"תכנית" לתקפה תבוטל או שתשאר בתוקף רק כדי אי סתירה בין הוראותיה והוראות ה"תכנית".
5. שטח התכנית :
סה"כ בשטח של כ-1765 דונם.
6. מטרת התכנית :
מטרות התכנית הן כפי שהוגדרו בחוק התכנון והכניה פרק ג' סימן ג' סעיפים 61 ו-63 לשם הנחית התכנון המפורט.
7. בעלי הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם ומגיש התכנית :
ערים - חברה לפתוח עירוני בע"מ.
9. עורך התכנית :
דני קפלן - אדריכל ובונה ערים
חברת מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

פרק ב' - פרשנות

1. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
- לכל מונח המוזכר ב"תכנית" תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו שהן כתוקף וכן בתקונים לחוק ולתקנות שייכנסו לתקפן מזמן לזמן.
2. הגדרות למונחים
- 2.1 מגרש
- למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם. שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגדלו המינימלי נקבע בתכנית לפי יעוד.
- 2.2 גובה
- אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבנין ובין המפלס העליון של תקרת הגג.
- 2.3 מתקנית הנדסיים
- קוי חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה וכל היוצא באלה. תשריט המתאר את הפרטים הבאים:-
- 2.4 תכנית בנוי
- מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לכניה על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון יעודו של כל מבנה. דרכי גישה לרבות שבילים, מדרכות, כבישים, חניה ומדותיהם צורת ניצולם של שטחים בנויים מידות של מרוחים בין המבנים, ניקוז, תיעול, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון וכיו"ב שלבי ביצועה של התכנית.
- 2.5 רשת ניקוז
- כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957.
- 2.6 אזור שמוש
- שטח המסומן בתשריט בצבע מקווקו או בקו תחום בין אחד מהם ובין בצרופיהם, לציון סוג ואופן השמוש בקרקע ובבנינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.
- 2.7 אזור התכנון
- שטח המוגדר ב"תכנית" כיחידה מינמלית לתכנון תחום בקו מרוסק עבה הכולל אזורי שמושים שונים ומהווה יחידה מינמלית להגשת תכנית בנין עיר מפורטת לפי הנחיות הכלולות בתכנית זו.

מספר	הציון	פרוש הציון
1	קו כחול	גבול התכנית
2	קו ועליו משולשים	גבול גוש
3	עגול וכתוכו מספרים א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספר צדדי	מספר דרך רוחב דרך קו בנין דרך
4	שטח צבוע אדום	דרך
5	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	אזור מכני ציבור
6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
7	שטח צבוע פסים ירוקים וחומים אלכסוניים לסרוגין	מכני צבור משולבים בשטח ציבורי פתוח
8	שטח צבוע צהוב עם מסגרת חומה	אזור נופש ותיירות
9	שטח צבוע כתום	אזור למגורים א'
10	שטח צבוע תכלת	אזור למגורים ב'
11	שטח צבוע פסים צהובים וכחולים	אזור למגורים ג'
12	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
13	שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח מיוחד

פרק ג' - תקנות כלליות

1. שמוש בקרקע ובכנינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכליות, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הכנין ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעת לאזור.

2. רשימת תכליות, הנחיות

והגבלות בניה

2.1 דרכים

2.1.1 סווג דרכים

- א. דרך עורקית - המהווה קשר בין השכונה וכלל העיר וחתך רוחבה לפי המצוין בתשריט.
- ב. דרך מאספת - דרך ראשית בתוך השכונה, הקולטת את כל תנועת הרכב מהדרכים המקומיות וחתך רוחבה לפי המצוין בתשריט.
- ג. דרך מקומית - דרך בתוך אזורי השמושים השונים המהווה גישה למגורים או למכני צבור ומסחר. וחתכי רוחב שלה בהתאם למסומן בתשריט.

2.1.2 בקשה לסלילת דרך

(א) בקשה להיתר סלילת דרך תכלול

את הפרטים הבאים:

1. תרשים סכימה.
2. רוחב דרך מאושרת על פי תכנית זו.
3. תכנית ניקוז (כולל פתרון למגרשים גובלים).

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית, לפי ראות

עינה לדרוש ממגישי הבקשה הפרטים הבאים

או חלק מהם:

1. חתכי רוחב אופייניים.
2. חתך לאורך (כולל פתרון למגרשים גובלים)
3. מבנה דרך ועובי השכבות.
4. תנוחה א' - תכנית פיזית המראה מצב קיים, מצב מוצע, הריסות והעברות של מבנים קיימים, מידות המסעה, מדרכות שוליים, תעלות ניקוז, רדיוסים בעקומות, קווי גובה מתוכננים, חתכים לרוחב בנקודות קרטיות או לפי דרישת המהנדס.
5. תנוחה ב' - תכנית תנוחה שתכלול סימון בצבע של המסעה, תמרורים, הסדרי תנועה בקטעים ובצמתים.
6. שלביביצוע.

2.1.3 רוחב וקווי בניה

של דרכים

רוחבם של דרכים וקווי בניה מהן יהיו כמסומן תשריט. (דרכים המסומנים ברקע התשריט ללא הגדרת יעוד הדרך - הן בבחינת הצעות בלבד.

2.1.4 שדה ראיה

על אף כל האמור בתכנית זו, תהיה סמכות לוועדה המקומית להימנע מלתח היתר בניה או לתח בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראיה מירכי לצורך כטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

2.1.5 השקעות ורישום

דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות כתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק הבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

2.1.6 חנייה

במסגרת תכניות הבנוי המפורטות יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות עבור שימושי קרקע בהתאם לתקני משרד התחבורה.

ה ע ר ר ת	אחורי	צודי	קדמי	בניה מותר	ניה מוותרים	מגורים מינימלי	יקבע	שטח צבוע כחום עם מסגרת חום כהה	מכנים לצורכי חינוך, רח, ומרכבות, מוסדות קהילה, מרפאות, מוסדות מוניציפליים ומקלטים	2.2.1	מכני צבור
לא יעקר כל עץ							שטח צבוע ירוק	שטח צבוע ירוק	כשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא קשור בפיתוח גנים כגון: קירות תמר, מסלעות, שבילים, גשרים ומתקני גן אחרים מתקני ספורט.	2.2.2	שטח ציבורי
מתחום ש.צ.פ. גם אלא שאינם מוגנים									תותר הקמת מקלטים ציבוריים, תותר העברת מתקנים הודסיויים וכלכל שלאחר בצועים יאפשרו פני השטח גנן והחזקה נאותים.	2.2.3	שטח ציבורי
חוק, אלא בהסכמת הרשות המקומית.							שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה	כשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא קשור בפיתוח גנים כגון: קירות תמר, מסלעות, שבילים, גשרים ומתקני גן אחרים מתקני ספורט. תותר הקמת מקלטים ציבוריים, תותר העברת מתקנים הודסיויים וכלכל שלאחר בצועים יאפשרו פני השטח גנן והחזקה נאותים.			פתוח מיוחד
שטח זה הינו חלק משטח ירוק עירוני שאינו נכלל בהפרשה לצרכי ציבור לתכנית ומיועד לטיפוח גינות אקסטנסיבי יערני.									כשטח למכני צבור משולבים כש.צ.פ. יותרו	22.4	מכני ציבור
השטח הפתוח על מכנה הציבור יושלב בגן הציבורי. לא תותר הבניה אלא אם הוגשה תכנית בנוי לכל יחידת השטח המבטיחה זכות							פסים ירוקים וחומים לסירוגין	כשטח למכני צבור משולבים כש.צ.פ. יותרו מכני ציבור לצרכי רח, חנוך ומוסדות קהילה לפי תכנית בניני שתוגש לשטח יחידת השמוש כשלמותה.			משולבים כש.צ.פ.

היקף	שמושים מותרים	סמור בתשריט	שטח	אחודי	גובה	מדרג	מדרג	מדרג	מדרג	מדרג
2.2.5	באזור למגורים א' תותר בניית בתי מגורים חד או דו משפחתיים בתי מגורים ישמשו למגורים בלבד או לעסקים של הדיירים בתנאי שאיננו מהווה מטרה לשכנים כגון עו"ד, מנהלס רופא, אמר וכיו'. סה"כ יח"ד באזור מגורים א כ-529.	שטח צבוע בתשריט	מגורים	בצבע כחום	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
2.2.6	כל השמושים המותרים באזור מגורים א' וכן מבני מגורים דו קומתי רגיל או מדורג או משולב משנייהם במקום בו הטופוגרפיה מאפשרת זאת. תותר בניית "שטיח" לפי תכנית בנין. שכיילים ודרכי גישה צבוריים, מקלטים וכו'. תנויות לצריכה יומית כגון: מכולת וכן מבני צבור מקומיים. סה"כ יח"ד באזור מגורים ב כ-633.	שטח צבוע תכלת	מגורים	שטח צבוע פסים צהובים וכחולים לסוויגין	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
2.2.7	פל השימושים המותרים באזור מגורים א' כי וכן בתי דירות של עד 3 קומות על קומת עמודים. כמו כן תותר סלילת דרכים, חניה שכיילים ציבוריים, גנים ותחת הקמת תנויות שכונתיות.	שטח צבוע פסים צהובים וכחולים לסוויגין	מגורים	שטח צבוע פסים צהובים וכחולים לסוויגין	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים

3. רשום והפקעות:

שטחים המיועדים למבני ציבור, שטח צבורי פתוח ודרכים יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים וירשמו על שם הרשות המקומית כהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

4. מתקנים על בנינים:

לא יותקנו כל מתקנים על גגות וקירות בנינים כגון: אנטנות טלוויזיה, דודי שמש, מזגנים וכו' אלא אם כן נכללו בהיתר בניה והועדה אישרה אותם כחלק מההיתר הכללי או בהיתר מיוחד.

5. מקלטים:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אושר המקלט המוצע לו על ידי רשות מוסמכת לפי חוק הג"א. או קבל פטור מתאים ממקלט מרשות זו.

6. כבוי אש:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אשרה הרשות המקומית לבניה המוצעת כסוי ברשת ההידרנטים אשר אושרה על ידי אגוד ערים לכבוי אש.

7. חלוקה איחוד ושינוי של חלוקת קרקע:

- 7.1 גבולות חלקות נוכחיות שאינן תואמות גבולות אזורים ודרכים של תכנית זו ישונו ויתאמו בהתאם לתכנית זו לגבולות האזורים והדרכים שבתכנית.
- 7.2 אחוד חלקות קרקע קיימות, או מוצעות בתכנית זו יותר לשם יצירת מגרשים חדשים, ובלבד שכל חלקה תהיה שטח רצוף המותחם בקווי רחובות או גבולות האזורים לפי תכנית זו.
- 7.3 היתר לחלוקת חלקות ינתן כתנאים הבאים:
 - 7.3.1 החלוקה מתאימה לתנאי תכנית זו, ואינה מפרידה בין שטח מבונה לשטח שאינו מבונה כך שצפיפות הבניה עולה על המותר לפי תנאי תכנית זו.
 - 7.3.2 כעת ביצוע החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק שטחים המיועדים לשטחי צבור.
 - 7.2.3 כל חלקה מוצעת, תהיה גובלת עם דרך או קשורה באופן המבטיח גישה אליה מהדרך.

8. שמושים חורגים

שמוש חורג בקרקע ובבנין אשר היה קיים בעת כניסת תכנית זו לתוקפה או שנוצר כתוצאה מכניסת תכנית זו לתקפה יותר בתנאים כמפורט בחוק רק על פי חוק התכנון והבניה.

09. שרותים:

9.1 אספקת מים:

אספקת מים בכל שטח התכנית היא מהרשת של רשות המקומית, לא ינתן היתר בניה אלא אם הובטחה אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מד מים במקום המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות המקומית.

9.2 נקוז מי גשמים:

הנקוז יהיה על ידי חלחול, נקוז טבעי ע"י תעלות על קרקעות או צנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז, ולרשות המקומית ורשות הניקוז תהיה גישה חפשית לכל מתקן נקוז, כמידת הצורך תופקע קרקע המשמשת לנקוז וכן דרך הצמודה לה בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957.

9.3 ריכוז אשפה ופנוי-

רכוז ופנוי אשפה יעשה על ידי הרשות המקומית, לא ינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית את מקום וצורת הפתרון של רכוז האשפה.

9.4 כיוב

הכיוב יהיה קשור לרשת הכיוב של הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן סומן ותוכנן קשר של המבנה נשוא הבקשה לרשת המקומית. לרשות המקומית הזכות להעביר קו כיוב צבוי על כל הנדרש להם במגרשים פרטיים בהתאם לחוק.

9.5 אספקת חשמל -

אספקת חשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים עיליים או תת קרקעיים עפ"י אישור מראש מהועדה מקומית א. 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 הקצוני והקרוב ביותר לקוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה. כרשת מתח נמוך - 2 מטרים בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים. ב. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

10. הנחיות לאזורי תכנון:

10.1 - כללי

אזור תכנון הנו השטח המינימלי לעריכת תכנית בנין עיר מפורטת בהתאם לסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בכל מקרה מותר לצרף מספר אזוריים ליחידת תכנון אחת. מסמכות הועדה המקומית לשנות גבולות אזור תכנון.

10.2 חובת הכנת

ת.ב.ע. מפורטת -

לא ינתנו היתרי בניה אלא לפי תכנית בנין עיר מפורטת אשר תוכן בהתאם לתשריט וההנחיות הכלליות.

10.3 - גבולות אזורי

השמוש

כמסגרת הכנת ת.ב.ע. מפורטת יותרו תקונים בלתי מהותיים בתיחום אזורי השמוש כתוצאה מפרוט יתר של התכנית. וזאת מבלי כל צורך לשנות תכנית זו כולה.

10.4 - אחריות בצוע

כמסגרת הכנת תכניות מפורטות תקבע גם אחריות הבצוע לגבי השרותים, שטחי הצבור הפתוחים והמיוחדים, מכני הצבור ותשתית ציבורית בהתאם לאזורי התכנון.

ראה טבלאות מצורפות על גבי התשריט.

11. טבלאות חלוקת שטחים

12. ח ח י מ ו ח :

12.1 - כשם יוזט ומגיש התכנית:

חברת ערים - חברה לפתוח ערוני בע"מ

12.2 כשם בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

12.3 כשם עורכי התכנית

מ.ח.ל. בע"מ - מרכז חכנון לגליל בע"מ.

מרכז חכנון לגליל בע"מ
רחוב ש. צהר. 47
תל אביב 61740810

12.4 כשם הרשות המקומית:

מועצה מקומית כרמיאל.

4773 - 10/10/65
 22.235
 [Signature]

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת
 מרחב תכנון מקומי כנרת
 תכנית שקט מס' 4773
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 4/85
 מיום 27.7.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנ"ל לעיל.
 אשכנזי ראש הועדה
 סגן מנהל סניף תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 4773
 פרסומה בלוחות התכנון מס' 3774
 מיום 17.6.85
2/10/85