



מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/8/115

איחוד וחלוקת מגרשים לאתר אנגל-שטרן
רמת רבין - כרמיאל

המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ/115

מחוז	: הצפון
מרחב תכנון מקומי	: כרמיאל
גוש	: 18991
חלקי חלקות	: 81,80,72,71,9,8,7,6,5,4,3
מגרשים	: 15B,14B,13B,12B,11B

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה נצרת עילית
טל. 06-6558211

יוזם ומגיש התכנית: חב' אנגל - חברה לקבלנות כללית בע"מ
שד. ההסתדרות 66 מפרץ חיפה
טל.: 04-8422777 פקס: 04-8419333

חב' י. שטרן ושות' בע"מ
קרית טבעון טל: 03-9832874 פקס: 04-9836686

עורך התכנית : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90 כרמיאל
טל/פקס : 04-9985865

מכ/כנ/2008
20.6.97 - 497

תאריך: ספטמבר 1996
דצמבר 1996
ינואר 1997
יוני 1997

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מק/כר/8/115 איחוד וחלוקת מגרשים לאתר אנגל שטרן, רמת רבין, כרמיאל.
2. מקום התכנית: כרמיאל
המחוז: הצפון
מרחב תכנון:
מקומי: כרמיאל
3. יוזם ומגיש התכנית: "אנגל" - חברה לקבלנות כללית בע"מ
שד. ההסתדרות 66 מפרץ חיפה.
טל. 04-8422777 - פקס 04-84199333
י. שטרן ושות' בע"מ
קרית טבעון
טל: 04-9832874 - פקס 04-9836686
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה נצרת עלית, טל. 06-558211
5. עורך התכנית: חנוך שפירא אדריכלים בע"מ - ת.ד. 90 כרמיאל
טל/פקס - 04-9985965
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית")
גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן:
"התשריט"). ונספח בינוי מחייב ערוך בקנ"מ 1:250.
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
8. גושים וחלקות: גוש 18991
חלקי חלקות: 81,80,72,71,9,8,7,6,5,4,3
9. שטח התכנית: 26.688 דונם.
10. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון התכנית.
11. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית מפורטת ג/במ/115 על תיקוניה, אם לא שונו בתכנית זו.
12. פירוש המונחים: לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, כתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתוספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כך:
(1) חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
(2) חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961
(3) חוק החשמל תשי"ד - 1954
(4) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
13. מטרות התכנית: א. איחוד מגרשים קיימים למגרש אחד וחלוקתם לשני מגרשים.
ב. שינוי קוי בנין.
ג. הגדרת קו בנין מיוחד עבור גגונים.
ד. מתן זיקת הנאה לציבור בשלושה מעברים ציבוריים.
ה. תוספת קומות.
ו. תוספת יח"ד ללא שינוי אחוזי בניה.
ז. איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים לכיש ושצ"פ.
ח. שינוי עיצוב אדריכלי של דרך משולבת מס' 217, 219.
ט. שינוי עיצוב אדריכלי למגרשי המגורים.

14. תכליות השימושים: התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימוש באזורים הן כלהלן:

14.1 אזור מגורים ג'

צבוע צהוב להלן אזור מגורים ג'.
באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד
הכל עפ"י הוראות התכנית ג/כמ/115.

(1) סוגי בנינים:

- א. 7 מבני שער בני 9 קומות 34 יח"ד כ"א סה"כ 238 יח"ד.
- ב. 32 קוטג'ים טוריים.

(2) מספר דירות במגרש:

- מגרש 160-A מס' דירות מכסימלי 151 יח"ד.
- מגרש 160-B מס' דירות מכסימלי 119 יח"ד.

14.2 דרכים

דרך משולבת
אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים - דרך המשמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון ומשחק.

דרך מוצעת
צבוע אדום - דרך המשמשת למעבר כלי רכב ולהולכי רגל.

דרך לביטול
שטח עם קוים אלכסוניים אדומים.

15. הוראות אדריכליות:
א. איחוד מגרשים שמספרם 11-B, 12-B, 13-B, 14-B ו-15-B וחלוקתם מחדש לשני מגרשים שמספרם 160-A ו-160-B.

- ב. 1. שינוי קו בנין קדמי ל-16 מ'.
- 2. קו בנין אפס בין שני המגרשים 160-A ו-160-B.

ג. בנוסף לקו הבנין הקובע לבנינים המפורטים בטבלת זכויות והגבלות בניה, יתווסף קו בנין אחורי מיוחד לגגונים בלבד, 2 מ' לכיוון מזרח, עפ"י נספח הבינוי. קו בנין זה מיועד לבניית גגונים בלבד ובתנאי שיהיו פתוחים משלושה צדדים. לא תתאפשר כל בניה נוספת מעבר לאמור לעיל.

ד. איחוד השטחים המיועדים לשצ"פ מס' B-ט"ז ודרך משולבת מס' 219 וחלוקתם מחדש מכלי לשנות את שטחם.

ה. תוספת 2 קומות לבניני השער.

ו. הגדלת כמות יח"ד - תוספת של עד 20% לכמות יחידות דיור מבלי להגדיל את סה"כ שטח הבניה המותר, לפי שמפורט בתכנית ג/כמ/115.

ז. מתקני אשפה - יותקנו על פי דרישות מהנדס הועדה ויקבלו אישור במסגרת היתרי בניה.

ח. מתקני גז - יהיו בתחום השטחים הפתוחים שבין מבני הגשר ע"י איחסון תת קרקעי ויאושרו במסגרת היתר הבניה.

ט. מזגני אויר - הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכננים.

י. גובה גדרות - גדרות בחזית המגרש תהיינה בהתאם לתכנית פיתוח והנחיות הועדה המקומית.

י"א. חומרי גמר חיצוניים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

י"ב. חיבור חשמל וטלפון - חיבורי חשמל וטלפון למבנה יהיו תת-קרקעיים.

י"ג. יש לבצע חיפוי אבן חיצוני בחזיתות בשיעור של 100%.

16. חניות:
א. עבוד כל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחום המגרש.
החניה לקוטג'ים תהיה במפלס החניה העליון ולכל שאר הדירות במפלס החניה התחתון.

ב. לכל יח"ד יוצמד בחניון מקום חניה אחד פרטי.

ג. שאר החניות, בשני מפלסי החניה תהיינה חניות לאורחי הדיירים בלבד.

17. מחסנים:
לבניני השער - (266 יח"ד)
א. קומת המחסנים במפלס 2.80 - מתחת לקומת הכניסה.
ב. קומות המחסנים יתחזקו כרכוש משותף לכל בעלי הדירות בבית המשותף.

לקוטג'ים הטוריים - (32 יח"ד)
ג. לא יהיו חייבים בבניית מחסנים.

18. חדרי טרנספורמציה:
חדרי טרנספורמציה ימוקמו במפלס החניה התחתון, בהתאם להנחיות ובאישור חברת החשמל לישראל. הבעלות האחריות והתחזוקה של מבני הטרנספורמציה יהיו של חברת החשמל והכל בהתאם להסכמים שיתמו בין היוזמים לבין חברת החשמל.

19. מתקנים סולריים:
באישור משרד האנרגיה ועיריית כרמיאל לא יותקנו מתקנים סולריים.

20. מתן זיקת הנאה לציבור:
א. זיקת הנאה לציבור תינתן בשלושה מעברים ציבוריים (א, ב, ג) הממוקמים דרך מבני השער, עפ"י התשריט ותכנית הבינוי.
ב. רוחב המעבר יהיה כ-5 מ'.
ג. המעברים הנ"ל יחוברו לרשת התנועה הציבורית של השכונה כפי שמפורטת בתכנית ג/במ/115.

21. מרחבים מוגנים:
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

22. קביעת הסדרים והוראות הפעלה/ אחזקה של השטחים המשותפים:

א. קביעת הסדר אחזקת חניונים (עליון ותחתון).
אחזקת החניונים תהיה ע"י הדיירים ותהיה מעוגנת בתקנון הבית המשותף. גבולות האחריות של כל בית תהיינה בהתאם לתשריט החניונים שיחיה חלק מהסכם המכר.

ב. קביעת הסדרי אחזקת כל השטחים שאינם בתחומי הבית המשותף. אחזקת כל האזורים הפתוחים תהיה במשותף ובאחריות ועדי הבתים אשר יבחרו עפ"י חוק בתים משותפים ובהתאם לסעיף מיוחד שיוכנס לתקנון הבית המשותף ויוצמד לחוזה המכר של כל דייר ודייר.

23. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

24. טבלת זכויות בניה - קיים ומוצע

ק י י ם

קוי בנין			שטחי בניה			מס' יח"ד	מס' קומות	דגם בנינוי		שטח מגרש מינמ' במ"ר	מס' מגרש
צדדי	אחורי	קדמי	סה"כ	שרות	עקרי			דגם	מבנים		
4	4	24	5400	900	4500	45	2-3	9	עצוב ארכ'	4060	11B
0	4	24	7056	1176	5880	56	5-7	4	"	5530	12B
0	4	24	7056	1176	5880	56	5-7	4	"	5280	13B
0	4	24	7056	1176	5880	56	5-7	4	"	5700	14B
0	4	24	5292	882	4410	42	5-7	3	"	4070	15B

מ ו צ ע

קוי בנין			שטחי בניה			מס' יח"ד		מס' קומות	דגם בנינוי		שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
צדדי	אחורי	קדמי	סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	דגם		מבנים			
** 0,4	* 5	16	19512	3252	16260	15	ק'	2	8	קוטג	13120	160A
						136	שער	9	4	שער		
** 0,4	* 5	16	12348	2058	10290	17	ק'	2	9	קוטג	11520	160B
						102	שער	9	3	שער		

* קו בנין מיוחד לגגונים עפ"י סעיף 15-ג'.
** קו בנין - 0 בין שני המגרשים (160-A ו-160-B).

25. טבלת יעוד שטחים ואיזון שטחים:

מ צ ב מ ו צ ע				מ צ ב ק י י ס			
% מהשטח הכללי	שטח בדונם	מגרש	יעוד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	מגרש	יעוד
92.42	13.104	160-A	מגורים ג'	92.42	4.069	11-B	מגורים ג'
					5.532	12-B	
					5.287	13-B	
					5.702	14-B	
					4.074	15-B	
3.59	0.960		שצ"פ	3.59	0.960		שצ"פ
3.99	1.064		דרך מוצעת	3.99	1.064		דרך משולבת
100%	26.688		ס ה " כ	100%	26.688		ס ה " כ

26. הוראות, הפקעות, היטל השבחה, חלוקה ורישום, חניה, חשמל וכל יתר הסעיפים שלא שונו ע"י תכנית זו יהיו עפ"י ההוראות המפורטות בתכנית ג/במ/115.

27. חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית:

חב' אנגל - חברה לקבלנות כללית בע"מ

חב' י. שטרן ושות' בע"מ
 חנוך שפירא, אדריכלים בע"מ
 ת.ד. 90, כרמיאל 20101
 טל/פקס. 04-9985965, 04-9981217

עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ