

7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מספר ג/כר/115/3 "מבן החאן"

ועדה מקומית כרמיאל  
 אישור: נכחה - ט"ס - 3/115/ג  
 ועדה מקומית חריש  
 אישור: נכחה - ט"ס - 20.6  
 יושב ראש: חס' 19  
 סגני-ל: חס' 19

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מספר ג/כר/115/3 "מבן החאן"

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס.ג/כר/115/3 "מבני החאן"

התכנית מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/115.

המגיש והיזם : חברת ג'ורג'י לחאם  
ת.ד. 2437, 206/30 נצרת. טלפון: 06-552234, פקס 06-560223

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580 נצרת עילית. טלפון: 06 - 558211, פקס 06-560521

עורך התכנית : בני לוי אדריכלים - כרמיאל,  
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תוכנית מפורטת מס. ג/כר/115/3 "מבנן החאן"  
תכנית המהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/115

1. המקום: מחוז: צפון  
נפה: עכו  
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל.  
תחום שיפוט מוניציפלי - כרמיאל.

2. גושים וחלקות:

גוש	18991
חלקי חלקות	73,81,70

3. מיקום:

האתר הינו באזור הצפון מזרחי של שכונת רבין.

4. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/כר/115/3. "מבנן החאן".  
תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מס' ג/במ/115 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה לתכניות המתאר האזוריות והמקומיות.  
תכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפים כתובים, המהווים את התקנון ותשריט נספח צבוע, בקנה מידה 1:1000, תכנית בינוי כנספח מחייב.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית.  
ת.ד 580 נצרת עילית, 17150. טלפון: 558211 - 06, פקס 06-560521

8. היוזם והמגיש:

חברת ג'ורג'י לתאם.  
ת.ד. 2437, 206/30 נצרת. טלפון: 06-552234, פקס 06-560223

9. עורך התכנית:

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל  
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס: 04-9887495

10. שטח התוכנית:

8.313 דונם (נמדד גרפית במחשב).

11. גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התוכנית:

- העתקת גבולות הש.צ.פ. בתוך המתחם והתאמת שטחו לתכנון המפורט, (הגדלת הש.צ.פ.)  
- ביטול החובה לקו בנין 0 ליד כביש 222.  
- התאמת קו הרקיע של מבני המגורים לאילוצים ומגבלות תכנוניות מבלי לשנות מספר יחידות דיור או מגבלות אחרות של תכנית ג/במ/115.

13. שלבי ביצוע:

הביצוע של התכנית מייד עם אישורה.  
סיום התכנית המוערך כשנתיים מיום תחילת הביצוע.

14. ביאור סימני התשריט:

א. קו כחול עבה	גבול התכנית המוצעת
ב. קו ומספר בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה קיימת
ג. קו מקווקו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
ד. עיגול מחולק ל-4 רבעים:	
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי בעיגול	קו בנין, מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ה. מספר עבה בתוך חלקה	מסי מגרש/חלקה מוצעת
ו. קו מרוסק עבה ומספר עבה	גבול גוש רשום ומספרו
ז. שטח צבוע תכלת	שטח למגורים ב'
ח. שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
90.15	(B-5) 7.507	87.82	(A+B+C+D) 7.313	מגורים ב (70 ח"ד)
8.45	0.704	10.05	0.837	ש.צ.פ (B - יב)
1.40	0.116	2.13	0.177	ש.צ.פ (321)
100%	8.327	100%	8.327	סה"כ

16. רשימת תכליות:

האיזור הצבע בתשריט התכלית

שטח למגורים ב' תכלת מיועד למבני מגורים מדורגים עד 4 קומות בהתאם להנחיות התכנון של תכנית ג/במ/115. לבד מן הסעיפים המפורטים להלן:

1. בשל אילוצים תכנוניים הועתקו הדגשים העיצוביים של מיקום יחידות בעלות 4 קומות עפ"י תכנית הבינוי המצורפת ואשר היא המחייבת.

2. מיקום החניות התתקרקעיות עפ"י תכנית הבינוי המצורפת.

3. חזית המבנה לכיוון הרחוב המשולב אינה מחויבת בקו בנין אפס ותותאם לתכנון ולעיצוב הכללי של המתחם.

ישמש לצרכי גיטון, מעבר של הציבור ומגרש משחקים. לא תותר כל בניה פרט למתקני שרות עירוניים משולבים בפיתוח הגנני. הכל לפי ההנחיות והמגבלות של תכנית ג/במ/115.

שטח לש.צ.פ. ירוק

17. הנחיות והגבלות בניה:

על פי תכנית ג/במ/115 לבד מן השינויים נשוא תכנית זאת

18. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית ג/במ/115 לבד מן השינויים נשוא תכנית זאת.

19. הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הטגעות לענין.  
השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עירית כרמיאל עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

20. חלוקה לצרכי רישום

החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זאת ולא נרשמו, תבוטלנה.  
החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.  
החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו ואת חלוקת המשנה אם אושרה כזאת.  
החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף א/196 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנגעות לענין.

22. חניה:

על פי הנחיות תכנית ג/במ/115 לבד מן השיטויים נשוא תכנית זאת, ולא פחות מתקן החניה התקף בזמן מתן היתר לתכנית ובאישור מהנדס העיר.

23. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

25. מקלטים/מרחב מוגן:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנת הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. עבודות פיתוח:

- א. תכנון הפיתוח יהיה על פי תכנית ג/במ/115 לבד מן השינויים נשוא תכנית זאת.
- ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.  
לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ג. פיני עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - המבנה בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל, בהתאם לדרישות הרשות.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעיות ובציטורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

חתימות:

היזם מגיש התוכנית  
ג'ורג' לחאם  
חברה לבנין ושיפוץ/כעיים  
נצרת - דג' 2437  
ט' 554289 - 552234

עורך התכנית: בני לוי אודיבלים

הועדה המקומית: \_\_\_\_\_

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_