

2-2279

12

תכנית מפורטת מס.ג/במ'71

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס. ג'/במ'71 כרמיאל - גבעת רט - שלב ב'

תכנית בניה למגורים המהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס.4950

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
והוראות חוק זה חלות עליה

המגיש: משרד הבנוי והשכון - מחוז הנגליל

אפריל 1991

כ ל י

תכנית מפורטת מס. ג/במ'71 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 4950 ואשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1.1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. ג/במ'71 כרמיאל - גבעת רם שלב ב' (להלן "התכנית").

1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת את הוראות התכנית (20 דפים, להלן "התקנון") וכן גליון חשדיט אחד ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "החשדיט").

1.3 מקום התכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	עכו
המקום	:	כרמיאל

1.4 השטחים הכלולים בתכנית

גוש	18984	18986	19045
חלקות	204, 201 257-217 266-259	65	22, 19-14 26, 24
חלקי חלקות	31, 30 202, 117 213, 203	5, 4 58 - 55 66	,23,21,20 ,28,27,25 ,52,43,32 54

1.5 תחום התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.6 שטח התכנית

407 דונם (נמדד גראפית).

1.7 מספר יחידות הדיור

כ 520

1.8 יוזם התכנית

משרד הבנוי והשכון מחוז הנליל.

תכנית מפורטת ג/במ' 71

דף מס. 3 מתוך 20

1.9 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.10 עורך התכנית

ש. שורץ - אדריכל מתכנן ערים.

1.11 יועצים

ש. קרני - יעוץ דרכים.
א. ויסברג - תכנון מים וביוב.
יעד תכנון (נ. קמינר) - פתוח.
י. הנדלסטן - חשמל ותקשורת.

1.12 מטרת התכנית

תכנון קטע אורבני המותחם בתשריט בקו כחול, הכולל שכונת מגורים בת כ 520 יח' דיור על שדותיה, ומבני ציבור וקביעת הנחיות לתכנון מפורט בקטע זה הכולל:

א. תכנון בתי מגורים אשר יבנו בבניינים משותפים רגילים, גבוהים ומדורגים וכן בתים דו משפחתיים - קביעת אופי הבנוי, גובה הבניינים ומספר יח"ד.

ב. התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת ומערכת הדרכים העתידית כולל דרכים משולבות ודרכים להולכי רגל.

ג. קביעת שטחים למבני ציבור כגון: גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת וכדומה.

ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים לגנים פארקים ומגרשי משחקים.

1.13 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מתייחסת לתכנית מתאר כרמיאל מס. 4950. היא מפרטת את האיזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי למתאר. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.14 תחולת ביצוע התכנית תחשב:

א. תוך שנתיים סיום כל התשתיות.

ב. תוך שנתיים סיום אישור התכנית יש לסיים 25% מיסודות הבניה למגורים.

פרק מס. 2 - הגדרות ופרשנות

2.1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות שהותקנו על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתקפן מזמן לזמן.

2.2 תשריטים

התשריט הצבוע מיועד לאחד את השטחים השונים על פי יעודים, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה. לתכנון על-ידי גורם אחד של שתי יחידות או יותר, תתאפשר גמישות במקום גבולות, מעברי הולכי רגל ופיזור צפיפויות הבניה, על פי תאום ואישור מהנדס העיר.

נספח הבינוי מיועד לתאר את צורת הבינוי המנחה לתכנית המפורטת, כפי שנתגבש ע"י היוזם המתכנן והרשות המקומית.

הנספח התחבורתי מיועד לתת הנחיות לתכנון המפורט של הכבישים והמדרכות, דרכים משולבות וחניות.

נספחים אלו מחייבים, בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר תכניות שינויים שתוגשנה ע"י יוזמים בתנאי שתשמורנה על עקרונות ורוח התכנית.

2.3 פירוש מונחים

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע המתוכננת.

קו מ.ה.: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מספר קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התכנית תספר במנין הקומות.

הו.ד.ה.: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תכנית זו.

2.4 באור סימני התשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	1. גבול התכנית
צבוע כתום	2. אזור מגורים א'
צבוע תכלת	3. איזור מגורים ב'

תכנית מפורטת מס. 71/במ'1

דף מס. 5 מתוך 20

שטח צבוע ירוק וחום לסרוגין	4. איזור משולב נטיעות ומבני צבוע
שטח צבוע אפור	5. איזור מסחרי
צבוע ירוק	6. שטח ציבורי פתוח
צבוע חום בהיר	7. דרך קיימת/מאושרת
צבוע אדום	8. דרך מוצעת/הרחבת דרך
אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים	9. דרך משולבת
ירוק עם שני פסים אדומים לאורך	10. דרך הולכי רגל
ברבע העליון של העגול	11. מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של העגול	12. מרווח בניה צדדי מינימלי
ברבע התחתון של העגול	13. רוחב הדרך
קו משונן	14. גבול גוש
קו דק	15. גבול חלקה קיימת
קו רצוף עבה.	16. גבול חלקה מוצעת
מספר בספרות גדולות בתשריט	17. מספר גוש קיים
מספר בספרות קטנות בתשריט מוקף משושה	18. מספר חלקה קיימת
מספר מוקף עגול בתשריט	19. מספר מגרש מוצע בתכנית
קו שחור עבה מקוטע	20. אתר ארכיאולוגי
טיוט אדום מקביל	21. דרך לבטול
קו נקודתיים קו אדומים	22. קו חשמל מ.ג.
טיוט ירוק אלכסוני עבה.	23. מחסום אקוסטי

אחוזים	השטח בדונם	מספר בתכנית	י ע ו ד ה ש ט ח
25.10	102.35	1-17, 21-24, 26-30, 32, 35, 37, 39, 41, 44, 60, 61, 68, 104, 115-117, 120, 125, 145, 146, 501-653	אזור סגורים א'
4.20	16.85	301, 313, 314	אזור סגורים ב'
5.40	22.00	404, 405	אזור משולב (טיעום ומבני צבור)
0.30	1.30	410	אזור מסחרי
47.90	194.88		שטח צבורי פתוח
17.10	69.61		דרכים למיניהן
=====	=====	=====	=====
100.0	407.00		סה"כ שטח התכנית

תקנות כלליות

הוראות בנושא חוות הישוב ואיכות הסביבה

3.1 לא יוצא היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור תכנית עישוב אדריכלי אשר תקבע פרטי עישוב. חומרי ומר והעמדה סופית של בנינים.

3.2 עיצוב ארכיטקטוני ושטחיה על הצורה החיצונית של הבנינים

כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני חובש. לא תותר כל פעולה שיחיה מה לכנוע בשלפיה החיצונית של הבנינים כולל צביעה המויתמת.

3.3 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות

בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל בבנינים משותפים יוצבו אנטנות טלוויזיה, קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעה רצון מהודס הועדה.

לא יוצבו ארובות לתנורי חימום במזימות הבנינים.

מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

3.4 צורת מיס, גיב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וכו': לא יוטברו על הקירות החיצוניים של הסביבה.

3.5 ניקוז מי נשם: צינורות ניקוז מי נשם יסומנו בתכנית ובסידרה ויוטברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר מהו עשויים ולקבל אישור הועדה. גוון המדוב יהיה הגוון האינטגרלי של החומר ולא חומר צבוע.

אין לנקז את מי הנשמים למגרש שכן או לשמח ציבורי פתוח או ע"ג מזרכות המשמשות להולכי רגל. במקרים כאלה יש לנקז את מי הנשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באשור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.

אין לנקז מי נשמים מנגנונים, מדפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצנורות מי נשם ("מדזבים") סמויים בלבד!

3.6 מפתורי כביסה: לא תותר הקמת מסתורי כביסה מחוץ לתחומי קירות המבנה. פרט לדירות מגורים בקומת קרקע בהם ידרש אשור הועדה למתקן המוצע. באיזור מגורים א' תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. מסתור הכביסה והנגון ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויבנו מחומר קשיח. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה לקליסת המים.

- 3.7 ש י ל ו ט: בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני איכלוס הבתית.
- 3.8 ציפוני חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית ההזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. במבנים בני שלוש קומות ומעלה יחוייב המבנה בציפוי בחומר עמיד (אבן, קרמיקה או חומר אחר שיה איכות באישור מהנדס העיר).
- 3.9 תכנון ופתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100. במסגרת התכנית יסוהנו ובהים סופיים של פיתוח החצר וקירות תומכים בגבול המגרש. פתרונוה ניקוו, יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני נו יאשפה, תקומית לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יותן מיפרט עם חומרי זמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה יעשה תכנון הפתוח ע"י אדריכל נוף אדריכל רשוני.
- 3.10 ח ו י ת: יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי דרישות מהנדס העיר אל לא פחות מתקן משרד ההחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה. מנדשי חניה יעוצבו כך שלא ידאו משמחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתואי טופוגרפיה, וטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה. כל מגרש בניה למגורים יקצה את דדכי ושטחי החניה בתחומיו או בכל הסדר אחר לשביעת רצון מה"ע. למרות האמור לעיל לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ 1,5 ליח' מגורים.
- 3.11 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. שלטי פרסומת יוצבו דק באישור המוסדות המתאימים בעיריית כרמיאל. בזמן הבניה יותקן השלוט באתר ע"י מבקש ההיתר על פי הנחיות עיריית כרמיאל.
- 3.12 שינויים במבנים: לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים או תוספות בבניוי ובחזיתות המבנים ללא הסכמת הועדה המקומית. הבנין ואישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לדרוש שיפוץ המבנה הקיים כולו או חלקו כתנאי למתן היתר לשינוי או תוספת בניה.
- 3.13 גנון והשקיה: הכנון פתוח השטח יכלול שלוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ' ינטעו עצים בוגרים. מערכת ההשקיה בשטחים הצבוריים והמשותפים יעשו בתאום עם מחלקת הגינון ובאישורה. במשטחי חניה מעל 10 מקומות חניה יש לשלב נטיעות עצים בין החניות ובהיקף המגרש.
- 3.14 מבני עזר, מבני חניה ומתקני עזר: תאסר בניה מבני עזר מחוץ למבני המגורים אלא אם ישולבו בעבודות הפיתוח של המגרש ויאושרו אישור מוקדם ע"י מהנדס הועדה. לכל יח"ד יבנה מחסן בשטח מינימלי של 3 מ"ר והוא יוגש לאישור הועדה כחלק מבקשה למתן היתר הבניה.

באזור מגורים א' תותר בנית סככות רכב ע"פ תכנית שתוגש מראש לאישור בשטח המכסמלי של 25 מ"ר, או לחלופין כחלק מן המבנה בנוסף לשטח הבניה המותר ובתנאי שהגובה המכסימלי יהיה 2.20 מ'. החניה מחוץ למבנה באזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב, רוחב החניה המכסימלי בדרך תהיה ע"פ תקן חניה.

סתקוני עזר - מבנים בהם מערכות עזר סותקנות על הגג כגון: מיזוג אויר, הסקה, מיכלי מים ועוד, יסומנו המתקנים הללו בתכניות ההגשה וישולבו מבחינה עיצובית במראה הגג. במקרים אלו יש לצרף כנספה לתכנית ההגשה תכניות וחווה דעת מהנדס יועץ.

3.15 פרגולות ואדניות: בכל הכויסות לבתים, יציאות לחצר ולמרפסות סדרי המגורים ולחצרות משק יותקנו קדוים או פרגולות משולבים בטוב המבנה. יש לחכך ולבצע אדניות לכל חדרי המגורים לפעט בק. קרקע אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס העיר.

3.16 ג ג ו ת: באזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות המשופעים מכוסי רעפים, יותר שילוב מרפסות גג מרופפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה. תותר בנית עליה גג מתחת לגג רעפים.

באזור מגורים ב' הגגות יהיו שטוחים או מקודים ברעפים ע"י תכנית בנוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותר נימור הגג בויפות צבוע בלבן בלבד, בגגות המהוים "חזית המישית" יוגש פתרון זמר לאישור מהנדס הועדה.

3.17 קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר הבניה. באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים. הגדרות הגובלים ברחוב חייבים להשתלב באופי הגדרות המופיעים בסביבה מבחינת גובה וחומרים. גובה קירות התמך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על 2.0 מ' במקומות בהם דרוש קיר גובה יותר, יבוצע הקיר במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינות ברוחב של 1.5 מ' לפחות. כל קיר תמך או גדר לאורך קו הרחוב בגובה של למעלה מ' 60 ס"מ יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. (פני הקיר יהיו אופקיים). גבולות המגרש יגודרו בגדר יציבה ע"י מסד יציב; לא תותר הקמת גדרות רשת, פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה. בגדרות כלפי הרחוב ניתן יהיה לשלב מתקנים שונים (כגון: שערים, שטונים, אשפה) ע"פ אישור הועדה.

3.18 קני מים וביוב בתוך המגרשים: היום יהיה רשאי להעביר קני מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.

3.19 זכות גישת הרשות לקני תשתית צבוריים: תשמך זכות הרשות המקומית לאחזקת קני מים, ביוב וכל קני תשתית צבורית.

3.20 תיאום תכנון עם מגרשים סמוכים: יש להאזן כל מגיש בקשה להיתר בניה כאלו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו ותיאם את

תכניותיו עם תכניות השכנים שבנו לפניו.

- 3.21 קומות עמודים מפולשות: לא תותר הקמת בניינים על גבי ק. עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע. קומת הקרקע תשמש למגורים. כניסה, מקלטים ומחסנים. בכל מקרה לא תותר תניה בתחום קומת הקרקע. כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים באזור מגורים א' ו 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים בשאר האזורים.
- 3.22 תכנות למזון אויר: בכל סוגי המבנים למעט בתים חד ודו משפחתיים או מבנים בהם מופעלת מערכת מזון אויר מרכזית. יעשו בצורה אחידה תוך שמירת השיצוב הארכיטקטוני של המבנה. התקנות המזונויים יותרו רק במקומות שאושרו בתכניות הבקשה להיתר בניה. (פנום התכנות ומקומות להלקי המערכות).
- 3.23 שמירת עצים: בתכניות ההושגה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים ישמרו או יועברו על פי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הנינון באחריות ועל חשבון המבקש.
- הלה תובת שנטוע עצי הזית באחרים בתחום התכנית עליהם יוטכם עם מהודס העיר. עצי זית שלא ניתנים לשנטוע ישמרו במקומם.
- 3.24 מעליות: תוגש תכנית מוקדמת לאישור הועדה - בסמכות הועדה לדרוש תוספות למספר וגודל המעליות. בבתיים בהם מתוכננת כניסה לדירות מגורים בקומה רביעית ומעלה מעל קומת הכניסה תחוייב מעלית.
- 3.25 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מכסימלי של פי שבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 5. שטח מבנה יחידת דיור, יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה בתוך המבנה ומחסנים פנימיים. לא ילקחו בהשכון מקלטים תקויים ומרפסות לא מקורות. בבניינים השותפים, מחסנים מרוכזים לא יחושבו באחוזי הבניה.
- תותר קומת מחסנים ומקלטים מת קרקעים בבתיים השותפים אשר לא תובא במנין הקומות.
- 3.26 עבודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.27 מקלטים: בשטח התכנית יוקמו מקלטים בהתאם להוראות ואישורי הגא כפי שיפורסמו מדי פעם בפעם. באזור מגורים א' יבנו מקלטים משותפים דו תכליתיים. באזורי מגורים ב' יבנו המקלטים בתוככי הבניינים.

אזורים ותכליות

4.1	אזור מגורים א' מגרשים -
	1-17, 21, 24-26, 30, 32, 35, 37, 39, 41, 44, 60, 61, 68, 83, 104-115.
	<u>117-120, 126, 145, 146, 501-653</u>

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם אזור מגורים א' וחלות לגביהם ההוראות שלהלן:

4.1.1 תכלית

באזור מגורים א' תותר הקמת מבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, כגובה של עד 2 קומות.

4.1.2 זכויות בניה

כמפורט בפרק 6 בטבלת יעודים וזכויות בניה.

4.1.3 הנראות הבניה

א. קווי הבנין כמסומן בתשריט. קדמי ואחורי 5 מ' צדדי 4 מ'. לאורך הדרכים מס. 814, 23, 35 ו 36 קו בנין קדמי יהיה מדורג 5 מ' ו 7 מ' לטרונגין.

ב. הבניה לא תעלה על שתי קומות.

ג. קומת הקרקע תשמט תמיד למגורים, אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת.

ד. יש להגדיר בתחומי המגרש שמה חניה מתאים עפ"י רדישות הועדה המקומית ובכל מקרה לא פחות מתקן משרד התחבורה.

ה. מפלטי הבית, הנדרות המקיפים את המגרש, שערים וכד' יתכוונו עפ"י הנחיות העצוב שיוגדרו בתכנית הפתוח הכללית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ו. שטח פרטי נטוע - במגרשים בהם סומן שטח פרטי נטוע יש לנטוע בו עצים ולתחזקם ע"י בטלי ו/או דינדי הבתים הנובלים לשביעת רצון מה"ע.

4.2	אזור מגורים ב' מגרשים 301, 313, 314
-----	-------------------------------------

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזור מגורים ב' וחלים לגביהם ההוראות שלהלן:

4.2.1 תכליות

באזור מגורים ב' תותר הקמת בניינים בבניה מדורגת או בניה סודית בגובה של עד 3 קומות וכן תותר הקמת קומת רביעית במידה וזו תשתלב בדירות דופלקס עם הקומת השלישית.

4.2.2 זכויות הבניה

כמפורט בפרק 6 - בטבלת יעודים וזכויות בניה.

4.2.3 הנראות בניה במגרשים 301 ו 313

א. קוי הבנין כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת יעודים (פרק 6).

ב. במגרשים 301 ו 313 יבנו בתים טודיים משותפים בשלש קומות. תותר בנית קומה רביעית כחלק מן הדירה בקומה שלישית (דירת דופלקס), לדירות בקומת הקרקע תוצמד גינה.

הבתים יבנו מדורגים לכוון הדרך האזורית 784 ובעיצוב פלסטי לכוון דרך מס. 24 ודרך 35.

ג. מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה כמוגדר בטבלת היעודים (פרק 6).

ד. תחויב הנשת תכנית בנוי ופתוח בקנ"מ 1:250 לאשור הועדה לתכנון ובניה בכרמיאל כתנאי לקבלת היתר הבניה בכל מגרש.

4.2.4 הנראות בניה במגרש 314

א. קוי הבנין כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת יעודים (פרק 6)

ב. במגרש 314 יבנו בתים טודיים משותפים בשלש קומות. תותר בנית קומה רביעית כחלק מן הדירה בקומה שלישית (דירת דופלקס). לדירות בקומת הקרקע תוצמד גינה. הבתים יהיו מדורגים לכוון מערב ודירוג קל מאוד או עצוב פלסטי לכוון דרך מס. 36.

ג. מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה כמוגדר בטבלת היעודים (פרק 6).

ד. תחויב הנשת תכנית בנוי ופתוח בקנ"מ 1:250 לאשור הועדה לתכנון ובניה בכרמיאל כתנאי לקבלת היתר הבניה בכל מגרש.

4.3 אזור משולב נטיעות ומבי צבור מגרשים 405,404

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום וירוק לסרוגין הם שטחים לבניני צבור ונטיעות וחלות עליהם ההוראות שלהלן:

4.3.1 תכליות

במגרשים אלו תותר הקמת מבנים בעלי אופי שדותי לצרכי הצבור כגון: מוסדות חינוך, תרבות ובריאות. מועדונים ומבני דת הכל משולב בנטיעות וייטור.

4.3.2 זכויות הבניה

כמפורט בפרק 6 טבלת יעודים וזכויות בניה.
תותר בניה של עד 60% אך לא יותר מ-40% בקומה.

4.3.5 תוראות הבניה

- א. קווי בנין קומי בידי ואחורי 5 מ' לפחות.
- ב. תותר הקמת בנינים בני 3 קומות.
- ג. תנאי להוצאת היתר-בניה לבניה בתי-הספר הוא אישורה של תכנית פנים השטח. על-ידי הועדה המקומית.

4.4 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לנבני התוראות שלהלן:

- 4.4.1 השטח הציבורי הפתוח יגוון ויפותח למטן רוחות התושבים ועפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4.4.2 בשטח הציבורי הפתוח תותר הניה צבורית, מעברים ושבילי תולכי רגל, מגרשי משחקים לרשות הרבים.
- 4.4.3 לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים צבוריים משולבים בפתוח הנופי ומבנים הסקרניים בשטח שלא יעלה על 10% משטח מגרשי השצ"פ הגדולים, הכל באשור הועדה המקומית.
- 4.4.4 פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הצמודים למגרשי הבניה יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הקרובים אליהם.
- 4.4.5 המגרשים 34, 50, 96 יסווגו ע"פ תכנית זו כשטחים צבוריים פתוחים ויסופלו בהתאם.
- 4.4.6 בשטח הציבורי הפתוח שבין המגרשים 301, 313 ודרך 784 ינטע ויבוצע מחסום אקוסטי לשביעת רצון מהנדס העיר.
- 4.4.7 השומת לב מיוחדת תותן לטפול הנופי הקשור למבנים והמגרשים הפונים לעבר הכבישים 784 ו 85.

4.5 דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל

השטח הצבוע בתשרים באדום הוא דרך.
השטח הצבוע בתשרים בפסים אלקטרוניים בצבע אדום וירוק לסרוגין הוא דרך משולבת.

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק ולאורכו 2 קו"ם מקבילים בצבע אדום הוא ציר הולכי רגל.
שטחים אלו יפותחו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

4.5.1 הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים. שכונתיים ולחנית מכוניות.

4.5.2 הדרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי-רגל ולחנית רכב מוגבלת לכל אורכה, ברצף אחד ותרופף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גנון, תאורה ודהוט רחוב. המסעה תעוצב כך שתסוע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

4.5.3 שביל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח צבועי פתוח וישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו אך יתאפשר מעבר לרכב חרום. שביל הולכי רגל יהיה מרוצף ומגונן.

4.5.4 מעברי הציה להולכי רגל יבוצעו מאגן משולבת - לפי דגם כרמיאל עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

4.5.5 במעברי ההניה תבוצע הוסכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

4.5.6 יש לדאוג לשמירת שדה הראיה בכל הדרכים ולקבוע הכוונות להגורשים בהתאם לכך.

4.6 אזור מסחרי

4.6.1 המגרש המסומן בהספר 410 ישמש להקמת מבנה מסחרי בן קומותיים למירב.

4.6.2 תשמושים המותרים חנויות שכונתיות לדבות מינימרקט, בתי קפה, חנויות שרות ומשרדים בקומה השלישונה.

4.6.3 שטח הבניה המירבי המותר יהיה עד 60% בכל קומה והמרווחים יהיו כמצוין בטבלת היעודים וזכויות הבניה.

4.6.4 העצוב, הומרי הגמור, הנגישות ופרטים אדריכליים אחרים יהיו לשביטת רצון מהנדס העיר.

פרק מס. 5

תקנות כלליות

5.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

5.2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

5.3 חלוקה חדשה ורישום

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות נתון על ידי מספר בתוך העיגול. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י יוזמי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.4 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י יוזמי ו/או מבצעי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.5 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטית לפי דרישת מכבי אש ולשביעות דצונה.

5.6 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הנ"א.

5.7 שרותים
כ ל ל

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים להערכות הנ"ל. התכנית שטונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת ההנדס העיר.

5.7.1 מים - מקור מי התשתית יהיה חבוד לרשת המים של העירייה.

המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות חים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

5.7.2 ביו-ב - כל החבנים שיוקמו בשטח החכנית יצויידו במערכת צורת וכלים סניטריים להתקנת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביו-ב המרכזית של העיריה. בעלי החבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הוחת קני הביו-ב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביו-ב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יוחקנו עד 1.0 מ' מנבול המגדש ותאום ובאישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

5.7.3 סילוק אשפה - יוחקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מחלקת המברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

5.7.4 חשמל, מלפנו ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:
רשת החשמל החמה הנבונה והוסוץ, רשת תאורת הרחובות וקני הזונה למבנים יהיו תת קרקעיים.
לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מנישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יזם התכנית יגיש תכנית אב להקמת חדרי השנאים (טרנספורמציה) לאישור הרשות המקומית.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת התקשורת - תוחקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לסלוליות בכבלים.

5.7.5 אשפת נו - אשפת הנו לבנייני המגורים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הועדה. לא תותר התקנת מיכלי נו גלויים בכל שטח החכנית אלא עפ"י תכנית מאושרת.

5.8 עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לחלקי התכנית השונים ע"פ דרישת מה"ע.

5.8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר במרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים

דומים תוך שמירה על רציפות טיצוב לאורך צירים.

5.8.3 עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במקביל לבצוע יחסי לסספר יח' הדיור הנבנות.

5.9 נינון וצמחים

עבור כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית נינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית חלק התכנית.

5.10 תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוניוני לקטעי התכנית

תוגשנה לוועדה ולמתן מהנדס העיר תכניות כנ"ל הכוללות קטעי בינוי שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחומם. כמו כן יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בקו"מ ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.

באזור מגורים א' תאושר תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוניוני אשר תכלול קווי בנין, גבהים חכסימליים של דום הגג, חתכים טיפופיים, מיקום וצורת חניה, קירות תומכים וחומריהם.

5.11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

5.11.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. הקרבה המותרת בין בנין מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל טילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מדת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גובה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גובה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

5.11.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין להפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.11.3 חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

5.11.4 הפירה חציבה או כריה באמצעות כלים חכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10 -	מכבל השמל תת קרקעי
מ' 5 -	מעמודי השמל מתח נמוך
מ' 5 -	מעמודי השמל מתח גבוה עד 33 קו
מ' 10 -	מעמודי השמל מתח עליון

5.11.5 בכל העניינים הנדונים סעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.12 עתיקות (אתרים ארכיאולוגיים)

הוצאת היחודי בניה בשטח התכנית תתואם עם רשות העתיקות. בתחום המסומן כאתר ארכיאולוגי לא תורשה כל פעילות אלא בתאום והרשאה מיוחדת של אנף העתיקות.

5.13 היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

5.14 טפול נופי מיוחד במגרשים הגובלים עם כבישים אזוריים

מגרשי הבניה והשטחים הצבוריים הפתוחים הפונים אל עבר הדרכים 85 ו 784 יקבלו טפול נופי מיוחד אחיד ומתואם הכל בהסכמת מה"ע ולשביעת רצוננו.

5.15 שקום אזורי כריה

בשטחים אשר שמשו כאזורי כריה תוכנה תכניות מיוחדות לשקום האזור בהתאם לשמושים המצויינים בתכנית. בשטחים הצבוריים הפתוחים תוכנה תכניות נופיות מיוחדות.

טבלת יעודים וזכויות בניה

מס	קוואל בניה מותרים	פרוטי בניה מינימליים			מספר קומות (גובה מכסימלי)	מס. יח' דיוור	שטח חג'רם מינימלי	שטח חג'רם מ"ר	מסלול השטח	מסלול השטח
		אתולי	צדדי	חזית לרחוב						
17-1	55% אך לפי יותר מ-30% בקומת הקרקע	5	3 -	5	2 קומות (8 מ')	408	420	מ"ר	מסלול השטח	17-1 .21 -24 26 30 32 35 37 39 41 44 60 61 68 83 -104 .115 -117 .120 126 145 146 -501 .653
301	75%	5	5	5	3 קומות*	30	4.3	ד'	מסלול השטח	301
313	75%	5	5	5	"	30	6.0	ד'	מסלול השטח	313
314	75%	5	5	5	"	56	6.0	ד'	מסלול השטח	314
404	60%	5	5	5	3 קומות		8.0	ד'	אזור	404
405	60%	5	5	5	3 קומות		14.0	ד'	חשולב ומיטות ומבני צנור	405
410	2 X 60%	7	5	5	2 קומות		1.3	ד'	אזור מסחרי	410

הערות:

* בדירה הטליוויה התאפשר בניה דירה בת שתי קומות ("דופלקס")

** במקום שבו צוינו מס. מס. יח"ד וגם אתווי בניה המספר הקובע הוא של אתווי ה

וחתר גמישות במס. יח"ד באשור מה"ע.

תכנית מפורטת מס. 71/במ' 71

דף מס. 20 מתוך 20

אינג' ש. שוורץ MSC
אדריכל מתכנן ערים

8/91

עורך התכנית:

ש. שורץ - אדריכל מתכנן ערים

יוזם התכנית:

משרד הכולי והשכון
מחוז הנגליל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגליל גבעתיים

22.8.91

בעל הקרקע:

סינחל סקרטי ישראל

התוכנית מפורטת מס. 71/במ' 71
המפרטת את תוכנית המבנה
המיועדת לשימוש כמבנה מגורים
הממוקמת ברחוב גבעתיים 8
במחוז הנגליל גבעתיים
התוכנית מפורטת מס. 71/במ' 71
המפרטת את תוכנית המבנה
המיועדת לשימוש כמבנה מגורים
הממוקמת ברחוב גבעתיים 8
במחוז הנגליל גבעתיים

לשם קבלת תוכנית המבנה
המיועדת לשימוש כמבנה מגורים
הממוקמת ברחוב גבעתיים 8
במחוז הנגליל גבעתיים
התוכנית מפורטת מס. 71/במ' 71
המפרטת את תוכנית המבנה
המיועדת לשימוש כמבנה מגורים
הממוקמת ברחוב גבעתיים 8
במחוז הנגליל גבעתיים

מס. 71/במ' 71
מס. 71/במ' 71

15.9.91

משרד הפנים - מחוז הצפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (תקנות שעה) התשי"ג 1990
 אישור תכנית מס. 71 / 12 / 91
 הודעה לבניה למגורים (מס. 12 / 91 / 16)
 החליטה ביום 8-7-91 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז הצפון
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____