

מחוז צפוןמרחב תכנון מקומי - כרמיאלתכנית מפורטת מס. מק/כר/15/115 "מבנן 4 - A"

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

המגיש והיזם : חברת בוני התיכון  
הירדן 4, יבנה. ת.ד. 613, מיקוד 81106 טלפון : 08-9320707, פקס : 08-9437541

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד 580 נצרת עילית. טלפון : 06 - 6558211, פקס 06-6560521

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

מאי 1997  
ספטמבר 1997  
נובמבר 1998

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תוכנית מפורטת מס. מק/כר/115/15 "מבן 4 - A"  
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	45, 46, 51, 80

3. מיקום:

האתר הינו באזור המזרחי של שכונת רמת רבין, הממוקמת בדרום מערב העיר כרמיאל.

4. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס. מק/כר/115/15 "מבן 4 - A".  
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: 6558211 - 06, פקס 06-6560521

8. היוזם והמגיש :

חברת בוני התיכון.  
מגדלות יפו, דרך בן צבי 2, תל אביב. טלפון : 03-5157222, פקס : 03-6824958

9. עורך התכנית :

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

10. שטח התוכנית :

8.340 דונם (נמדד גרפית במחשב).

11. גבולות התוכנית :

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התוכנית :

1. הגדלת מסי יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ שטחים לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
2. איחוד וחלוקת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של התכנית על פי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בנין הקבוע בתכנית על פי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

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             |
| ט. שטח חום                     | דרכים קיימות או מאושרות     |
| י. ספרה בתוך משושה             | מסי קומות מעל קומת הכניסה.  |
| יא. קו משונן עם מספר           | גוש רשום ומספרו.            |

15. טבלת שטחים ושימושים:

מצב קיים		מצב מוצע		תאור השטח
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
67.30	5.613	67.30	5.613	שטח מגורים ב'
5.82	0.485	5.82	0.485	ש.צ.פ. יג - A
2.68	0.224	2.68	0.224	ש.צ.פ. 317
24.20	2.018	24.20	2.018	שטח דרכים
100.00	8.340	100.00	8.340	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. קו הבנין לכיוון כביש 112, שונה ל - 3.00 מ'. נוסף קו בנין משני לאורך כבישים 112, 111 המאפשר הבלטת מרפסות בנין בלתי מקורות עד לקו הבנין המשני; לכביש 112 2.20 מ', לכביש 111 3.70 מ'.

3. תוספת של 3 יחידות דיור לקבלת סך הכל 55 יחידות דיור, במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי ג/במ/115.

ישמש לצרכי גינון, 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 ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין. השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית 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 השינויים 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 לתקנות 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.
- ג. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העירייה, 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 העירייה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות 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.

28. טבלת הגבלות וזכויות בניה:

צפיפות ל-יחיד או הערות	גובה בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה *		שטח בניה מקסימלי במ"ר							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אזור או שימוש עיקרי	מס' מגרש
	מספר קומות	גובה במטר	חניה * *	שטחי שרות •	שמוש עיקרי	סה"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	ק	א	צ				
55	4	15	1300	1040	5200	7540	1300	6240	*	*	*	5613	מגורים ב'	4A	
	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	485	ש.צ.פ.	A יג	

- \* עפ"י המופיע בתכנית הבינוי ומגבלות הכבישים ההיקפים, ולפי סעיף 16.2.
- \*\* מיועד לחניה תת קרקעית בלבד, בגבולות המגרש.
- לפי סעיף 15 בתכנית ג/במ/115
- על פי סעיף 18 ונספח בינוי של ג/במ/115 בכפוף לשינויים שבתכנית זאת סעיף 16.1.

זכויות בניה בג/במ/115

צפיפות	שטח בניה מקסימלי		קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אזור או שימוש עיקרי	מס' מגרש
	שרות	עיקרי	ק	א	צ			
52	1040	5200	5	4	0	5610	מגורים ב'	A4
-	-	-	0	0	0	470	ש.צ.פ.	A יג

חתימות:

**בזני התיכון**  
ועל הזכות השתיית כע"מ

היום מגיש התוכנית:

  
**בני לוי אדריכלים**

עורך התכנית:

הועדה המקומית:

בעל הקרקע:

