

2 - 3323
24.10.99



מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/10864

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 10864/ג	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נחלתה	
ביום 10.8.99 לאשר את התכנית.	
רמ"ל לתכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

אתר אנגל - שטרן
רמת רבין - כרמיאל

המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ/115 שבתוקף
ולתכנית מפורטת מק/כר/8/115 שבתוקף

הודעה על אישור תכנית מס' 10864/ג
פורסמה בלשון הרשומות מס' 4829
מיום 6.12.99

מחוז : הצפון
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל
גוש : 18991
חלקי חלקות : 81,80,72,71,9,8,7,6,5,4,3

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

תאריך : ספטמבר 1999

1. שם ותחולת התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/10864 לאתר אנגל שטרן, רמת רבין בכרמיאל. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גב/מ/115 בתוקף, מק/כר 8/115 בתוקף. תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מקום התכנית : כרמיאל - שכ' רמת רבין בין רחובות חטיבת גבעתי, חטיבת גולני ומכצע אסף.
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. 06-6558211
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").
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 : 27.903 דונם.
10. מספר יחידות דיור : מס' יח"ד: 298
11. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גב/מ/115 שבתוקף ותכנית מק/כר 8/115 שבתוקף.
עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
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 על כל תיקוניו.
13. מטרות התכנית : א. תוספת קומה אחת לבנייני השער + קומת שרות על הגג.
ב. 1. תוספת שטחי בניה למגרשי מגורים.
2. שינוי יעוד משטח מבני ציבור ליצירת כביש גישה לחניון תת-קרקעי.
14. תכליות ושימושים : א. אזור מגורים ג' צבוע צהוב. עפ"י תכנית ג/כמ/115 שבתוקף ותכנית מק/כר/8/115 שבתוקף.
באזור זה ניתן לבנות בניינים המשמשים למגורים בלבד.

- א.1 סוגי הבנינים
 1. 7 מבני שער בני 12 קומות 38 יח"ד בכל בנין
 סה"כ 266 יח"ד.
 2. 32 קוטג'ים בבנינים חד ודו משפחתיים סה"כ
 כללי 298 יח"ד.

- ב.1 דרך - צבוע חום משמשת למעבר כלי רכב ולהולכי
 רגל.
 ב.2 שטח למבנה ציבורי - למרפאה + תחנה לאם ולילד.

עפ"י ג/במ/115 שבתוקף, מק/כר 8/115 שבתוקף.

15. הוראות
 אדריכליות:

16. טבלת שטחים:

שטחים קיימים			שטחים מתוכננים			
סה"כ יח"ד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	סה"כ יח"ד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	תאור השטח
255	88.39	24.664	298	88.39	24.664	מגורים ג'
	10.15	2.828		9.60	2.678	שטח למבני ציבור
	1.46	0.40		1.46	0.40	דרך קיימת או מאושרת
	---	---		0.55	0.15	דרך מוצעת
255	100	27.903	298	100.00	27.903	סה"כ

17. מקרא

- גבול תכנית
- גבול גוש
- גבול ומספר חלקה לביטול
- מספר מגרש
- שטח מגורים ג'
- שטח למבני ציבור
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת
- מספר הדרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- קו כחול עבה
- קו שחור ועליו משולשים ומספר בעל
5 ספרות
- קו מקווקו ירוק
- מספר וסביבו מסגרת 8-160
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- עיגול ובתוכו מספר עליון
- עיגול ובתוכו מספר צדדי
- עיגול ובתוכו מספר תחתון

18. טבלת הגבלות וזכויות בניה

מס' מגרש	שימוש עיקרי	שטח מגרש מינמ' במ"ר	קווי בנין			שטח בניה מכסימלי כמ"ר					גובה בניה		מס'	
			קדמי	אחורי	צידי	מפלס כניסה		כסוי קרקע כ%	סה"כ	שימוש עיקרי	שטחי שדות כולל חניה תת-קרקעית	מס' קומות (2)		גובה כמ' (3)
						מעל	מתחת							
160-A	מגורים	13120	16	5(1)	0,4	18500	6860	3750	25360	15200	10160	12	37.0	167
1-B	מגורים	11544	16	5(1)	0,4	14660	5140	3210	19800	12130	7670	12	37.0	131
סה"כ		24664				33160	12000	6960	45160	27330	17830			298
1-B	מכני ציבור	2678	5	4	4	1600	----	800	1600	1440	160	3	12.0	---

- (1) בנוסף לקו הכנין הקובע לבנינים יתווסף קו כנין מיוחד לגגונים- עפ"י הוראות תכנית מק/כר/8/115.
- (2) מספר הקומות כולל את קומת המחסנים ואת קומת השרות מעל גג מכני השער.
- (3) גובה כללי ממפלס קומת החניה.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

19.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

19.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן מ- 6.0 מ'.

19.4 אספקת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

20. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה בתחום החניה התת-קרקעית.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

21. טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

22. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

23. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

23.1 כללי
כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל ומשרד לאיכות הסביבה. השכונה לא תאוכלס לפני השלמת מערכת הביוב כולה.

23.2 אספקת מים

23.2.1 אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.

23.2.2 אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

23.2.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות

העירוניות הנוגעות בנושא.

23.3 ביוב

- 23.3.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
- 23.3.2 לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשכיעות רצונם המלאה.

23.4 ניקוז מי גשם

- 23.4.1 צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתוכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- 23.4.2 אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
- 23.4.3 אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומדזבים לפי סעיף 1 לעיל.

24. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל ובתאום עם מהנדס הועדה.

25. היטל השבחה

יוטל ויגבה כחוק ע"י עיריית כרמיאל.

26. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבניה ציבורית ושצ"פ - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.

27. חתימות

ליו: זהו התנגדות פקדונית לחברות בתנאי שיש הודעה כתאמת צד
לשירות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס
חברות או לכל אדם אחר בדבר חתימתו על קיד לא הוקנה השטח
ועלם עבדו חסם מהותם ביום חתימתו זו בזה במקום
הסכמת כל אדם לחתימתו חסם או כל חסות כוסכת. לפי כל
חזה וצדדי על חסם

ליו: חסם ב"ק נוסדה בה כי אם נעשה או יעשה על ידינו חסם
מינהל מקרקעי ישראל ו/או אדם אחר בחתימתו על חתימת חברה או רשות
פקים חסם כאמור ו/או ויתור על זכותו לטעון בגלל הקרתו עי
לי כרסם נחתו על סיו זכויות כלשהן בחסות ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לזו כפח חסם כאמור ונכדי כל דין. שכן חתימתו

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

נחתם אף ודק בנקודת מבט חנונית.
אנגל 24.12.99

יוזם ומגיש התכנית:

חברת אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ

נאמר ונחתם ונחתם ביום
חברת אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

עורך התכנית