

2 - 3446

מחוז צפון

110

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מס' ג/ 10157

המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 143

גבעת רם - כרמיאל

הוראות התכנית

משרד התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

אישור תכנית מס. ג/ 10157

הודעה ומאוזנית לתבנית לבניה החליטה
 ביום... 25/11/98... לפניה את התכנית.

סטנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המרחיבה

אפריל 1998

עידכון: דפח'ד '98

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/ 10157

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 10157

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4744

מיום 30.3.99

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/ 10157 - שינוי לתכנית מס' ג/במ/ 143 - גבעת רם - כרמיאל. והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו מורכבת מתשריט בקני"מ 1:1,250, הוראות התכנית הכוללים 7 עמודים, ונספח בינוי בקני"מ 1:250. שלושת המסמכים הינם חלקים בלתי נפרדים של התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו, בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 143 גבעת רם - כרמיאל. במקום שבו הוראות תכנית זו משנות את הוראות תכנית ג/במ/ 143 יחולו הוראות תכנית זו. במקום שאין בו שינוי בהוראות ימשיכו לחול הוראות תכנית ג/במ/ 143.

4. הקרע הכלולה בתכנית: גוש 19044 חלק מחלקה 34 מגרשים מס' 310, 309, 806, וחלק ממגרש 807 - ע"פ תכנית ג/במ/ 143 גבעת רם - כרמיאל.

5. מקום התכנית: שכונת גבעת רם בכרמיאל הנמצאת מערבה לכביש 784.

6. שיפוט מונציפלי: כרמיאל.

7. שטח התכנית: 29.314 דונם עפ"י מדידה גרפית במחשב.

8. בעל הקרקע: מדינת ישראל (מנהל מקרקעי ישראל). קרית הממשלה נצרת עלית טל' 558211 - 06.

9. יחס ומגיש התכנית: אנגיל חברה לקבלנות כללית בע"מ, שד' ההסתדרות 66, מפרץ חיפה, פקס 8422777 - 04, פקס 8419333 - 04.

10. עורך התכנית: יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה, טל' 8235291 - 04, פקס: 8231191 - 04.

11. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטח למטרות ציבור - דרך משולבת לשימוש פנימי של השכונה.
- ב. שינוי קווי בניין.
- ג. העברת שטחים מיעוד ציבורי אחד למשנהו (מש.צ.פ. לכביש משולב).
- ד. הפיכת דרך מס' 29 לדרך משולבת, כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. תוספת 6 לעומת תכנית ג/במ/ 143 יח"ד ללא הגדלת שטח הבניה הכולל המותר. סה"כ מס' יח"ד בתחום התכנית יהיה 120 יח"ד, לעומת 114 עפ"י ג/במ/ 143.
- ו. שינוי בהוראות הבניה בנוגע למירווחים, גובה ותכסית.

12. ביאור סמני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח חום מותחם בחום	שטח למבני ציבור
שטח מטוית חום כהה ובהיר לסרוגין	שטח מתקן הנדסי
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
שטח צבוע חום	דרך קיימת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
מספר בתוך עיגול שחור	מספר מגרש קיים
מספר בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה קיים
מספר בתוך עיגול מקווקו ירוק	מספר חלקה לביטול
מספר ברבע עליון של העיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע צידי של העיגול בדרך	קו בנין
מספר ברבע תחתון של העיגול בדרך	רוחב הדרך

13. תכליות:

13.1 אזור מגורים ב': באזור מגורים ב' תותר הקמת בנינים צמודי קרקע בבנית שטיח, בניה מזורגת או בניה טורית. כמפורט בטבלת הוראות הבניה.

13.2 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. השצ"פ יגונן ויפתח למען רווחת התושבים ועפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. בשצ"פ יותרו מעברים, שבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים לרשות הרבים.
ג. לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים משולבים בפיתוח הנופי ומבני מסחר בשעור שלא יעלה על 10% משטח מגרשי השצ"פ הגדולים, הכל באישור הועדה המקומית.

ד. פתוח השצ"פ הצמודים למגרשי הבניה יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השצ"פ יוצמד כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הקרובים אליהם.
13.3 דרכים: השטח הצבוע בתשריט בחום הוא דרך. הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחנית מכוניות.

13.4 דרכים משולבות: הדרכים המשולבות ישמשו לתנועת הולכי רגל ולחנית רכב מוגבל לכל אורכם, ברצף אחד, וירוצפו כמשטח אחד ללא הפרדה בין מסעה למדרכה, תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה ורהוט רחוב. המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

רוחב הדרכים המשולבות ינוע בין 17.0 מ' מקסימום נקודתית עד למינימום של 6.0 מ' בהתאם לנספח הבינוי.

14. הוראות בניה:

מס' מגרש	אזור או שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (חזק)	קוי בנין			אחוז בניה מקסימלי (%)				גובה מעל כניסה	צפיפות	מס' יחיד סחיב	
			צידו	אחורי	קדמי	סחיב מעל כניסה	סחיב מתחת כניסה	כיסוי קרקע	שימוש עיקרי				שטחי שרות
309 (א+ב)	מגורים ב	7.0 ד'	0.0	עד	3.0 מ' תבנית	90%	—	40%	75%	15%	4 (ראה מס' הערה מס' 2)	14.95	48
			עפ"י (ראה הערות 1,2,3)	נספח הערות	מס' (1,2,3)	קרקע	מפלס כניסה	קרקע	עיקרי	שרות	מספר קומות	במסד	למגרש
310	מגורים ב	6.0 ד'	0.0	עד	3.0 מ' תבנית	90%	—	40%	75%	15%	5 (ראה מס' הערה מס' 2)	19.10	40
806	מגורים ב	4.0 ד'	0.0	עד	3.0 מ' תבנית	90%	—	40%	75%	15%	4 (ראה מס' הערה מס' 2)	16.10	32
					מס' (1,5)								120

הערות לסבלה

1. יותר קירוי מרפסות עד קו בנין 0 במבנים A, C, D, בהתאם לנספח הבינוי.
2. במגרשים מס' 309, 310 בבנינים מטיפוס A (עפ"י נספח הבינוי) מספר הקומות יהיה 4 + חלל גג שלא לשימוש.
3. במגרש מס' 309 בבנין מטיפוס B (עפ"י נספח הבינוי) מספר הקומות יהיה 4 + עלית גג לשימוש למגורים.
4. במגרש מס' 310 בבנין מטיפוס C (עפ"י נספח הבינוי) מספר הקומות יהיה 5 + חלל גג לאיחסון.
5. במגרש מס' 806 בבנין מטיפוס D (עפ"י נספח הבינוי) מספר הקומות יהיה 4 + חלל גג לאיחסון.

15. הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.

16. חלוקה חדשה ורישום: השטח הכלול בתכנית מיועד לחלוקה ולרישום בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תשריט החלוקה יגדיר את גבולות מגרשי הבניה, תחומי הדרכים הציבוריות ומקומות החניה. התשריט יוכן ע"י היזם ועל חשבונו ויוגש תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

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

18. שימוש בקרקע ובבנינים: לא ישתמשו בכל קרקע או בנין אלא בהתאם לאמור בהוראות תכנית זו.

19. שלבי ביצוע: מועד ביצוע התכנית יהיה מיד עם אישורה. מועד סיום העבודה מוערך כשנתיים מיום תחילת הביצוע.

20. תקנות כלליות: כל האמור בהוראות תכנית ג/במ/ 143 גבעת רס - כרמיאל, ישאר בתוקף, חוץ מהשינויים נשוא תכנית זו.

21. חניה: יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתוואי טופוגרפיה ונטיעות עצים ושיחים. מיקום מגרשי החניה יהיה בתחומי המגרשים או, במקרים מסוימים בתחומי הדרך, כמתואר בנספח הבינוי המצורף.

22. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

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

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

הערה:

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

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 להסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. שרתים הנדסיים:

23.1 מים: מקור מי השתיה יהיה מחובר לרשת המים של העיריה. המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

23.2 ביוב: כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחים ויחברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ואו החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש בתאום ובאישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. אחריות הטיפול והאחזקה של קווי טיפול הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודת החיבור עם הביוב הציבורי.

23.3 ניקוז: מערכת הניקוז תתוכנן יחד עם תכנון מערכות הדרכים ופיתוח השטחים, הכל עפ"י אישור מהנדס הרשות, ואישור רשות הניקוז. ביצוע מערכת הניקוז יהיה חלק מעבודות פיתוח השטח וביצוע הדרכים.

23.4 סילוק אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

23.5 חשמל טלפון ותקשורת: מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באוסן הבא: רשת החשמל המתח הגבוה והנמוך, רשת תאורת הרחוב וקוי הזנה למבנים יהיו תת קרקעיים. לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יזם התכנית יגיש תכנית אב להקמת חדרי שנאים (טרנספורמציה) לאישור הרשות המקומית.

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית וההזנות תהינה תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

23.6 אספקת גז: אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ואישור הועדה.

לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית אלא עפ"י תכנית מאושרת.

23.7 מיקלוס: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם

לדרישות ותקנות הג"א.

חתימות:

אנגל
חברה לקבלת כלית בנייה
ידי ההשקעות 66
ספרד י"ט

ת.נ.ע-תיכנון בנינו ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים