

5.5.82

2-4514

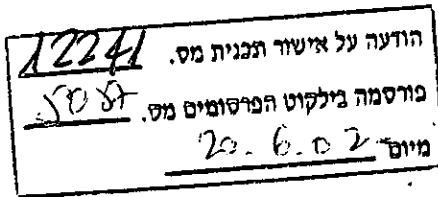
1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל



תכנית מפורטת מס' 12241/ג
שינוי לתכנית מפורטת ג/4979



גבעת המכוש - 5 מגרשים

גוש
חלקות ח.חלקות : 18948 (חדש)
150,146,141,140,139 (חדשות)
שטח התכנית : 5.667 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211

יוזם ומגיש התכנית : חב' ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
רח' עצמון 16/100 נצרת עילית
טל: 04-6547075 פקס: 04-6574544

עורך התכנית : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90 כרמיאל
טל/פקס: 04-9985965

תאריך: מרץ 1999
עידכון: אפריל 2002

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/12241 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4979 (בתוקף).
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית: 1. תשריט מצורף ערוך בקנ"מ 500:1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. תקנון הכולל 6 דפי הוראות כתובות.
3. נספח מפלסי בינוי בקנ"מ 500:1. נספח מחייב.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/4979 (בתוקף).
בתחום תכנית זו יחולו גם הוראות תכנית ג/במ/123 בנוסף להוראות תקנון זה. במקרה של סתירה בהוראות התכניות החלות, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
4. רשימת תכליות: א. אזור מגורים א' (חד משפחתי)
ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים בלבד.
ב. שטח ציבורי פתוח
ישמש לגינה שכונתית לטובת דיירי הרחוב ויתרו בו שבילים, מתקני משחק וריהוט רחוב.
ג. שטח לדרכים
ישמש למעבר להולכי רגל בלבד. יותרו בו מתקני תאורה וריהוט רחוב.
5. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לאזור מגורים א'.
ב. הקצאת שטח לשצ"פ.
ג. קביעת זכויות והגבלות לבניה למגרשים השונים.
6. באור סימני התשריט:

גבול חלקה מוצעת	- קו כחול
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו ירוק ומספר בתוך עיגול ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	- עיגול מקווקו ומספר ירוק
גבול ומספר מגרש	- קו שחור ומספר בתוך עיגול שחור
אזור מגורים א'	- שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	- שטח צבוע חום
שביל להולכי רגל	- שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום
קווי בנין	- קווים ונקודות אדומים
מס' הדרך	- מספר ברבע העליון של עיגול
קו בנין	- מספר ברבע הימני והשמאלי של עיגול
רוחב דרך	- מספר ברבע התחתון של עיגול
7. השימוש בקרקע ובבניינים: א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
ב. לא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

ג. כל עבודת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו ע"י יזם התכנית ובתאום מלא עם מינהל ההנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו.

8. שטחים מוצעים

טבלת שטחים למגרשי מגורים

מצב מוצע	
שטח בדונם	מס' מגרש חדש
0.491	350
0.491	351
0.490	352
0.523	353
0.565	354
2.560	סה"כ

9. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
% מהשטח הכללי	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	
45.17	2.560	-----	-----	אזור מגורים א'
-----	-----	69.97	3.965	שטח למבני ציבור
24.80	1.405	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
27.14	1.538	27.14	1.538	דרך קיימת או מאושרת
2.89	0.164	2.89	0.164	דרך להולכי רגל
100%	5.667	100%	5.667	סה"כ

א10. טבלת זכויות והגבלות בניה- בבנינים 350, 351, 352 מכביש מס' 5

שם האזור	שטח מגרש מינימלי	כמות יח"ד	גובה בניה במ'	מס' קומות מירבי	לכסוי קרקע	שטח בניה במ"ר				קווי בניה			
						שטחי שרות *3		שטחים עיקריים		סה"כ	ציד	קידמי	אחורי
						מעל הכניסה	מתחת הכניסה	מעל הכניסה	מתחת הכניסה				
מגורים א'	450 מ"ר	3	8.0 * 1	2 * 2	40%	16	16	104	104	240	4	5	5

10. טבלת זכויות והגבלות בניה- בבנינים 354,353 מכביש מס' 6

שם האזור	שטח מגרש מינימלי	יח"ד כמות	גובה בניה במ'	מס' קומות מירבי	לכסוי קרקע	שטח בניה במ"ר				קווי בניה			
						שטחי שרות *3		שטחים עיקריים				סה"כ	
						מעל הכניסה	מתחת הכניסה	מעל הכניסה	מתחת הכניסה	צד'	קידמי	אחורי	
מגורים א'	450 מ"ר	2	8.0 * 1	2 * 2	40%	32	-----	208	-----	240	4	5	5

*1 גובה מירבי למבנה יחושב ממפלס פיתוח הקרקע המפורטים התכנית הבינוי. תותר הנמכה או הגבהת המפלס עד 1.0 מ' בהתאם לתנאי השטח ולמפלסים של המבנים הקיימים.

*2 מספר הקומות כולל אפשרות לעליית גג מתחת לגג משופע מבלי לשנות את הגובה המקסימלי המותר.

*3 שטחי השרות המותרים מחולקים לפונקציות השונות בצורה הבאה:
6 מ"ר למחסן ביתי כחלק אינטגרלי של המבנה.
4 מ"ר מחסן גינה משולב בפיתוח בקו בנין 0 נפרד מהבית בגובה עד 2.20 מ', במפלס הפיתוח הקבוע בנספח או מתחת למבנה החניה.
15 מ"ר לחניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0 במפלס הכביש.
7 מ"ר מרחב מוגן ביתי.
שטחים אלה לא ניתנים להעברה, החלפה או המרה לשטחי שרות אחרים.

*4 ניתן להעביר שטחים (שרות + עיקריים) מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ השטחים לא יעבור את - 240 מ"ר.

11. פיתוח מגרשים לאזור מגורים א':

מפלסי הפיתוח בכל בניני המגורים יהיו בהתאם לאלה המופיעים בנספח הפיתוח בתכנית זו. סיום ביצוע כל מפלס הפיתוח בתחום התכנית על ידי יזם התכנית יהיה תנאי הכרחי לשיווק מגרשים אלה, כולל התאמתם לכבישים ולמגרשים הקיימים. פתרון קירות תומכים, גדרות או אחר, יוגש לאישור מוקדם של מהדס העיר בעיריית כרמיאל לגבי צורה, גובה ו/או חומרים.

12. חניות:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול תקנת חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

13. עיצוב אדריכלי של המבנים:
ציפוי חזיתות המבנים

- בכל חזיתות מבני המגורים ישולבו ציפויי אבן או ציפוי קשיח אחר בשטח של לפחות 30% מסה"כ שטח החזיתות ברוטו.
- ניתן יהיה לשלב יותר ציפוי קשיח בחזית אחת על חשבון חזית אחרת באישור הועדה

המקומית לתכנון ובניה.
ג. לא יינתן אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית אשר לא תעמוד בתנאים הנ"ל ויסומנו כך בבקשה להיתר בניה.

14. צנרת

לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד. שעוני מים וחשמל ישולבו בפילרים מעוצבים כחלק מגדר/קיר הכניסה לבתים. כל המערכות יהיו במוליכים תת-קרקעיים בלבד.

15. מתקנים סולריים

דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או על גג שטוח במסתור אשר יסתיר אותם מהסובבים אותם. קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה והגג שטוח ימוקמו במסגרת מיסתור. על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה.

16. מתקנים המדסיים

מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, מזגנים ומדחסי מזגנים וארובות, יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

17. תשתיות : תכנון התשתיות יעשה בתאום עם מהנדס העיר ומשרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.

17א. אספקת מים : תהיה מרשת המים של העירייה.

17ב. ביוב : כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב הקיימת באישור ובתאום עם מהנדס עיריית כרמיאל. ובתאום עם משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.

17ג. מתקני אשפה : מיקום מתקני אשפה ביתיים ישולבו באזור הכניסה למגרש בלבד ויוגשו בתכנית הפיתוח המשולבת בבקשה להיתר בניה.

17ד. ניקוז : מערכת ניקוז מי נגר עיליים בשטחים ציבוריים תבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מערכת הכבישים בהתאם לתכנית מאושרת, בתאום עם רשות הניקוז.

18. מתקנים מרכזיים לחימום

מתקנים מרכזיים לחימום בדלק נוזלי או בגז יהיו חלק מהפיתוח הכולל ויקבלו את אישור איגוד ערים לכיבוי אש והועדה המקומית לתכנון ובניה.

19. שילוט

בכל מבנה יהיה שילוט מואר לדיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל.

20. מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים ביתיים בהתאם לתקנות הג"א.

21. תכנון ופיתוח המגרש

21.1 לבקשת היתר הבניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1: 100 (או בקנ"מ 1: 250 באישור מהנדס העיר).

21.2 תכנית חזיתות בקנ"מ 1: 50 של הבניין עצמו יוגשו לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

22. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחברו לרשות מקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

23. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.

24. רישום וחלוקה חדשה

יש להעביר תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.

25. חתימות

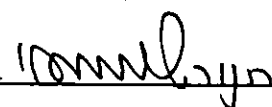
בעל הקרקע

_____ :

יוזם ומגיש התכנית

_____ :

עורך התכנית

_____ : 

חנוך שפירא, אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, כרמיאל 10101
טל/פקס 04-9985965, 04-9981217