

111
4.3.02

מחוז צפון נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל תוכנית מפורטת מס' ג' / 12671. מורד הגיא 93.

תואם תרש"צ 1/18/27 בתוקף ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג' / 2251 בתוקף.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12671
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.10.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12671
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.6.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12671
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5570
ביום 29.4.02

הודעה על אישור תכנית מס. 12671
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5104
ביום 21.8.02

תאריך	
6/5/2001	הכנה
30/5/2001	עדכון 1
22/7/2001	עדכון 2
31/7/2001	עדכון 3
14/11/2001	עדכון 4
28/2/2001	עדכון 5

3
מסמך 12671
3

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי : כרמיאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מסי' ג/ 12671. מורד הגיא 93 תואמת תרשי"צ 1/18/27 בתוקף ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת מסי' ג/ 2251 בתוקף.

תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

כרמיאל, שכונה דרומית, רחוב מורד הגיא.

צפון:	
מספר גוש 19063	חלקה מס. 2, 52 חלקית

1.3 שטח התוכנית:

1.930 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קריית ממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558221

יזם התוכנית: דובשן שרה, נתן.
כתובת: רחוב מורד הגיא 93/3 כרמיאל. טלפון: 04-9980704

עורך התוכנית: קרייס ויקטוריה – אדריכלית ובונה ערים.
מס. רשיון 50778
כתובת: שביל טבת 27, כרמיאל. טלפקס: 04-9886836

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי' ג/ 2251 בתוקף ותואמת במלואה את תרשי"צ מסי' 1/18/27 בתוקף, שכונת אשכול.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

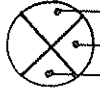
1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים.
- ב. תשריט בק"מ 1:500.
- ג. נספח בינוי בק"מ 1:100.

1.7 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול התוכנית מפורטת מוצע
קו משונן בשני הכיוונים	גבול גוש
מס' שחור במסגרת	מס' גוש
קו ירוק רציף	גבול חלקה ומספרה
קו צהוב מקווקוו	סככה להריסה
שטח צבוע בחום	דרך קיימת
שטח צבוע בכחול	אזור מגורים ב'



1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע				מצב קיים			
אחוזים	שטח מגורים (מ"ר)	אחוזים	שטח פנוי (מ"ר)	אחוזים	שטח מגורים (מ"ר)	אחוזים	שטח פנוי (מ"ר)
40.5%	782	59.5%	1.148	19.4%	374	80.6%	1.556
100%	סה"כ שטח התוכנית: 1.930			100%	סה"כ שטח התוכנית: 1.930		

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 - תוספת זכויות והגבלות בניה באזור מגורים ב'.
- 2.1.2 - מתן הוראות לעיצוב ארכיטקטוני חיצוני של המבנים.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ב'	668 מ"ר	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

שימושי קרקע: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

השימושים המותרים הם: שטח מגורים ב' - בניה מגורים של 2 קומות. + עליית גג

3.1.1 - שמש למחסנים.

3.1.2 - דרכים: יישמש למעבר כלי רכב, הלכי רגל וחניה לאורכה, תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2: טבלת זכויות והגבלות בניה:

מצב קיים בשטח תואם להוראות תוכנית ג/ 2251
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (הישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי			שטח בניה מקסימלי									
	במטרים ***	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שירות **	שטחים עיקריים *	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	קווי בנין		גודל מגרש מינימלי
4	7.10	2	374 מ"ר	194 מ"ר	30 מ"ר	360 מ"ר	390 מ"ר	-	5	5	5	1.070	

מצב מוצע:
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (הישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי			שטח בניה מקסימלי									
	במטרים ***	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות **	שטחים עיקריים *	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	קווי בנין		גודל מגרש מינימלי
4	9.15	2 + על"ת אג	782 מ"ר	360 מ"ר	92 מ"ר	690 מ"ר	-	782 מ"ר	5 מרחוב מורד הגיא 4 מרחוב הפרחים	-	3 / 2	1.070	

הוראות:
 * - שטח עיקרי קומת עליית גג ל- 2 דירות בכל מקרה לא יעלה על 160 מ"ר.
 ** - שטח שירות לדירה אחת בקומת קרקע: ממ"ד או מקלט קיים - 7 מ'. מחסן בית - 6 מ'. מחסן גינה - 4 מ'. חניה מקורה 15 מ'.
 אין להעביר שטח מחסן גינה וחניה מקורה לתוך שטח הבית.
 שטח שירות לדירה אחת בקומה עליונה: חדר ממ"ד - 7 מ', מחסן בית - 6 מ', חניה מקורה - 15 מ'.
 במידה וישנו פטור מחדר ממ"ד מותר להעביר שטח שירות של חדר ממ"ד לצורך שטחי שירות אחרים.
 אין העביר שטח חניה מקורה לתוך שטח הבית.
 *** - גובה בניין יימדד מפני הוצפה קומת קרקע קיימת.

א. - הוראות בניה ועיצוב אדריכלי:

- 1.א - גובה הבניין יימדד ממפלס רצפה בניין קיים ובכל מקרה ולא יעלה על 9.15 מטר. למנוע סתירה פתרון צורת הגג יחשב בבתים הקיימים מעבר לכביש.
- 2.א - פתרון קומת עליית גג הכלול חלוקה לשטח פרטי לדירות עליונות ומשותף לכל דיירי הבית. פתרון זה יהיה חלק מהתוכנית בקשה להיתר בניה.
- 3.א - לא יינתן היתר בניה בלי חתימת שכנים על גבי תוכנית הגשה.
- 4.א - גג קומת עליית גג יהיה רק גג רעפים בלבד. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבנייה כולל פירוט חומר הגמר.
- 5.א - תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקנים אחרים. מיקום קולטי שמש ומתקנים אחרים יהיה חלק מהתוכנית להיתר בניה.
- 6.א - לא יותקנו צינורות ביוב, מים, גז, טלפון על קירות חיצוניים של הבניין. תותר התקנת צנרת מי גשם רק אם הם משולבים בעיצוב ארכיטקטוני של הבניין.
- 7.א - חומר גמר קירות חיצוניות של תוספת יהיה ציפוי בחומר קשיח לדוגמה: אבן טבעי, קרמיקה ועוד שישתלב בגימור עם החזית הקדמית.
- 8.א - תותר בניית מחסן בודד לדירות קומת קרקע בלבד לפי נספח חלוקת מגרש.
- 9.א - פתרון למסתור כביסה כחלק אינטגרלי של חזית הבית ומהתוכנית להיתר בניה.
- 10.א - יותר קירוי מרפסות בגג רעפים בצורה וצבע המתאימים לגג רעפים של התוספת. קירוויים אלה יחושבו כחוק לפי אחוזי בניה המותרים בטבלת זכויות בניה בסעיף 3.2.
- 11.א - תותר בניית חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 בתחום המגרש, לפי הנחיות של מהנדס העיר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה ע"י הרשת העירונית הקיימת. מיקום שעון המים יישאר במקומו הנוכחי או במקום חדש שיקבע בתאום עם עיריית כרמיאל.

2. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה אישור של מהנדס וועדה מקומית על חיבור קו ביוב נוסף (במידה ויש) לקו שקיים בשטח. בתיאום ואישור מהנדס העיר, מחלקת איכות הסביבה בעריית כרמיאל.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אשפה:

יידרש פתרון עיצובי למיקום פחי אשפה בתחום המגרש במקומם הנוכחי או במקום אחר בתאום מלא עם עיריית כרמיאל.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות עפ"י סעיף 2 (ב), לאחר אישור
תוכנית להסדרת חניות לאורך כביש מורד הגיא.

3. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם
לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. הפקעות קרקע:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו
על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון ובנייה.

5. סעיף הריסות:

הסככות המסומנות בתוכנית זו מיועדות להריסה. תנאי לקבלת היתר בניה יבוצעו ההריסות
המסומנות.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

אדריכלית
ד"ר יוקטוריה
ג'סי ג'סיין 50778
טל 04-9886836