

888
1.03 (6)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/12896 הנקראת:

מכוש - מצפה הימים

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/11053 שבתוקף ותואמת את תכנית מפורטת מק/כר/11053/1 מופקדת.

יוזם התכנית: יובל אלון - חברה לבנין בע"מ
רח' החרושת 4 א.ת.ק. ביאליק
ת.ד. 1119, מיקוד: 27110
טל: 04-8744234
פקס': 04-8744549

בעל הקרקע: מדינת ישראל
בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית, 17105
טל: 04-6558211
פקס': 04-6560521

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12896 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל
ת.ד. 42 א.ת. תרדיון
ד.נ. משגב 20179
טל: 04-9990321
פקס: 04-9991321

הודעה על אישור תכנית מס. 12896
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 516
מיום 27.2.02

תאריך:
25 פברואר, 2002
10 אפריל, 2002
2 מאי, 2002
16 דצמבר, 2002

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג / 12896.
התכנית מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת מס' ג / 11053 שבתוקף.
ותואמת את תכנית מפורטת מק/כר/11053 / 1 מופקדת.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. **מיקום התכנית:**
מיקום התכנית בחלק המערבי של שכונת מכוש בכרמיאל.
גוש: 18993, חלק מחלקות: 1,5,6,7,10,13 מגרשים מס': 359, 360
3. **שטח התכנית:**
שטח התכנית הוא כ- 19.222 דונם- מדודים באופן גרפי.
4. **מסמכי התכנית:**
4.1 תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
4.2 התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
4.3 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **באור סימני התשריט:**

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול ומס' חלקה לביטול	קו מקווקו ומספר עם עגול ירוק כהה מקווקו
מס' מגרש מוצע	מספר שחור מוקף במסגרת שחורה
מס' וגבול מגרש לביטול	קו ומספר שחור מוקף במסגרת שחורה מקווקו
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
שטח לשמורת גוף	שטח ירוק עם פסים בירוק כהה באלכסון
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל	שטח ירוק עם פסים אדומים באלכסון
דרך לביטול	פסים אדומים באלכסון
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

6. **טבלת שטחים:**

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור למגורים ג'	12.044	62.66	12.044	62.66
שטח ציבורי פתוח	3.451	17.95	3.451	17.95
דרך קיימת או מאושרת	3.727	19.39	3.612	18.79
דרך מוצעת	0.00	0.00	0.115	0.60
דרך לביטול (לא לחישוב)	0.00	0.00	(0.115)	(0.60)
סה"כ	19.222	100.00	19.222	100.00

7. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' ג / 11053 שבתוקף, מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

תכנית זו תואמת את תכנית מק/כר/11053/1 (שבהפקדה), המשנה גם היא את תכנית ג/11053, ומטרתה שינוי של הבינוי במגרשי המגורים נשואי תכנית זו.

8. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

9. מטרות התכנית:

- 9.1 הגדרה מחדש של זכויות והגבלות בניה בכל הקשור לאחוזי בניה מותרים באזור למגורים ג'.
- 9.2 תוספות שטח לבניה א. שטח עיקרי תוספת של: 493.0 מ"ר.
ב. שטח שירות תוספת של: 571.0 מ"ר.
- 9.3 תוספת גובה בבנין, שבמגרש מס' 1, בלבד.
- 9.4 תוספת 2 יחידות דיור, מעבר למספר יח"ד שאושרו בתכנית מפורטת מס' מק/כר/11053/1 מופקדת.

10. השימוש בקרקע ובבניינים:

- 10.1 הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.
- 10.2 לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- 10.3 לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.
- 10.4 כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל הנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת ועודפי בניה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון, כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.

11. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

12. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

13. מקלטים/ מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

14. חניות:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.
- ב. החניה במגרש 3 תמוקם גם במגרשים: 1-3, 2-3, 3-3, המיועדים לחניה. שטח החניה מהווה חלק ממגרש המגורים ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה:
 (ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

15.1 מצב קיים עפ"י תכנית ג/ 11053 :

מרווחי בניה במטרים		גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה ושטחי בניה מכסימליים										מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מגורים ג' מגרש:		
צידי	אחורי	קדמי	במטרים	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
																	סה"כ שטחי בניה	35%
4	5	5	14.0	4	2880 מ"ר	35%	432 מ"ר	2448 מ"ר	---	2880 מ"ר	2880 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	24	7,700	359 (1)
4	5	5	14.0	4	2400 מ"ר	35%	360 מ"ר	2040 מ"ר	---	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	20	4,200	360 (1)
					5280 מ"ר	35%	792 מ"ר	4488 מ"ר	---	5280 מ"ר	5280 מ"ר	5280 מ"ר	5280 מ"ר	5280 מ"ר	5280 מ"ר	44	11,900	סה"כ

הערות לטבלה:
 (1) סה"כ שטח בניה מירבי המותר ליח"ד בבתי קומה 120 מ"ר. 102 מ"ר שטח עיקרי + 18 מ"ר שטח שרות.

15.2 מצב מוצע, מותאם לשוניים שבתכנית מק/כר/11053/1 מופקדת:

מרווחי בנייה במטרים (4) (3) (2)		גובה בנייה מכסימלי		אחוזי בנייה ושטחי בנייה מכסימליים								מס' מרבי יח"ד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מגורים ג' : מגרש:
		במ'	מס' קומות	סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
2	4	10.0	2	3233 מ"ר	35%	1034 מ"ר	2199 מ"ר	(1)	3233 מ"ר	27	4,300	1		
			5	18.0 (6)										
2	4	10.0	2	1002 מ"ר	35%	112 מ"ר	890 מ"ר	(1)	1002 מ"ר	8	2,600	2		
			0	--	10.0	2	2109 מ"ר	35%	217 מ"ר	1892 מ"ר	17		4,600	
<p>חלק ממגרש המגורים מס' 3 שימש לחניה עבור מגרש המגורים מס' 3 - יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה.</p>														
<p>שטח הבניה המותר הוא עד 5% משטח השצ"פ</p>														
<p>סה"כ 47</p>														
<p>סה"כ 37</p>														
<p>סה"כ 39</p>														
<p>סה"כ 52</p>														
<p>סה"כ 6344 מ"ר</p>														

הערות לטבלה:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) קו בנין עבור גוונים בלבד יהיה שווה 2.5 מ'.
- (3) קו בנין קדמי יימדד מקצה התחום של זכות הדרך.
- (4) קו בנין צידי או אחורי עם שצפים פנימיים יהיה שווה 0.0 מ'.
- (5) קו בנין קדמי 4.0 מ' מתייחס נקודתית לבליטה של 1.0 מ' בפניות הבתים בלבד לאורך כבישים 2 ו-4.
- (6) גובה 18.0 מ' ו-5 קומות מתייחס נקודתית לבנין רווי במגרש מס' 1, המבוסס על מפלס פיתוח = 277.20 (במקום מפלס פיתוח = 274.50).

16. **ניקוז:** כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממני נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז.

17. **חשמל:** כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

18. **תחנות טרנספורמציה:** לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

19. **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

א. קווי חשמל עיליים:

לא יינתן 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

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 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

ב. קווי חשמל תת קרקעיים:

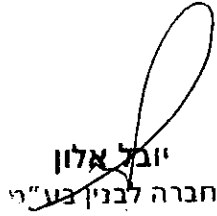
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
 3.0 מ' - מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 1.0 מ' - מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 0.5 מ' - מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. **מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. ביצוע קווי המים בתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה.

21. ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

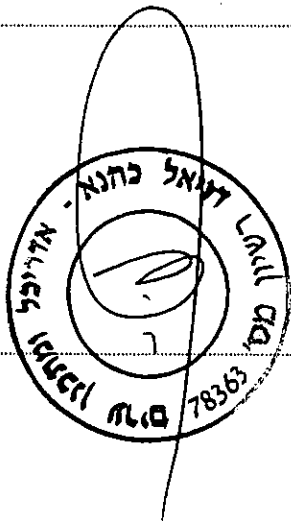
22. חתימות:


יובל אלון
חברה לבנין בע"מ

יוזם ומגיש התכנית: יובל אלון, חבי לבנין בע"מ

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל



עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל