

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תחום שפוט מוניציפאלי - עיריית כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/11824/1
נוף מגדים - שינוי

יחום ומגיש התכנית:

כ.א.ן גולן 1979 בע"מ

דרך עכו 133/1 ת.ד. 3389, קריית מוצקין, מיקוד: 26412, טל: 04-8744487, פקס: 04-8744488

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)

א.ת. תרדיון ד.ב. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

ועדה מקומית כרמיאל
 אישור ישיבת מס' 1/11824/כר/70
 תעודת כרמיאל המנדטורית יאשר את התוכנית
 הישיבה 2004/997
 14.06.04
 חתום: [Signature]

תאריך עדכון: 14 מרץ, 2005

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מרחב תכנון מוניציפאלי עיריית כרמיאל

שם הישוב: כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/11824/1 הנקראת:

נוף מגדים - שינוי

פרק 1 זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא: נוף מגדים- שינוי, תכנית מפורטת מס' מק/כר/11824/1 תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת מגדים בכרמיאל.

1.3 הקרקע:

נ.צ. מרכזי :	מזרח:	227775	צפון:	758050
--------------	-------	--------	-------	--------

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18963	197	184, 183
18983		114, 135, 168, 264

1.4 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 14.741 דונם- מדודים באופן גרפי. חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

1.5 יוזם התכנית:

כ.א.ן גולן 1979 בע"מ
דרך עכו 133/1 ת.ד. 3389, קריית מוצקין, מיקוד: 26412, טל: 04-8744487, פקסי: 04-8744488

1.6 בעל הקרקע:

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

1.7 עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רישיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.נ. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.8 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 11824 שבתוקף. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.9 מסמכי התכנית:

1.9.1 תקנון התכנית הכולל 8 דפי הוראות בכתב.

1.9.2 תשריט ערוך בקניימ 1:1,000 .
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.10 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.11 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
מסי מגרש מוצע	מספר שחור מוקף בעיגול שחור
שטח למגורים א'	פסים אלכסוניים בסגול על רקע ירוק
שטח למגורים ב'	פסים אלכסוניים באפור על רקע סגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצדיים של עיגול

1.12 טבלת שטחים ושימושים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בוזום	שטח ב- %	שטח בוזום	שטח ב- %
שטח למגורים א'	1.659	11.25	1.659	11.25
שטח למגורים ב'	6.272	42.55	6.272	42.55
שטח ציבורי פתוח	3.694	25.06	3.453	23.42
דרך קיימת או מאושרת	3.116	21.14	2.927	19.86
דרך מוצעת	0.00	0.00	0.430	2.92
סה"כ	14.741	100.00	14.741	100.00

פרק 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, על פי סעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קו בנין קדמי, על פי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת דרך, על פי סעיף 62 א' (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. התאמת התכנית לתכנון השכונה.
- ב. התאמת דרך הגישה לתכנון השכונה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	שטח עיקרי
מגורים א'	915 מ"ר
מגורים ב'	5,645 מ"ר

פרק 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות:

3.1.1 שטח למגורים א':

- א. ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתיים, דו קומתיים ועלית גג, בעלי עיצוב אדריכלי זהה לבתים מדרום למגרש לאורך רחוב הדס.
- ב. מתוך רצון לשמור על תכנון אחיד והמשכי לאורך רחוב הדס עד לשצ"פ מותנה שבנית שלושת המגרשים תיעשה בו זמנית וע"י אותו גורם.

3.1.2 שטח למגורים ב':

- א. ישמש להקמת מבני מגורים המשתלבים בטופוגרפיה תלולה, ע"י בנית מבנים מדורגים, מבני שטיח או פתרון אחר מותאם למקום.
- ב. כל השטחים בתחומי המגרש יוצמדו לדירות, כאשר לכל דירה תוצמד החצר הקרובה אליה, כחלק אינטגרלי מתכנון הפיתוח.
- ג. לכל יחיד תוצמד לפחות חניה אחת.
- ד. לכל דירה יתוכנן ויוצמד מחסן בשטח של 3 מ"ר לפחות, שיוגש במסגרת הבקשה להיתר ולאישור מהנדס העיר.
- ה. יש לקרות כל יציאה לחצר או מרפסת, בשטח של לפחות 8 מ"ר או 80% משטח המרפסת במידה ושטח המרפסת קטן.
- ו. לכל המבנים יתוכנן מהלך מדרגות עם מעלית, גישה לדירות בעיצוב אינטגרלי של המבנה. המעבר אל הדירות מהמעלית/ מדרגות יהיה מקורה ומוגן.
- ז. הקומות העליונות של המבנים יתוכננו כקוטגיים או כדירות תוך שילוב גג רעפים על לפחות 25% משטח הגג העליון: קומות אלו יתוכננו בנסיגה ביחס לקומות שמתחתיהן כך שהמרחק בין המבנים יהיה לפחות 12 מ' במפלס שתי הקומות העליונות.
- ח. קולטים ודודים של המערכת הסולרית ישולבו בגג הרעפים.
- ט. יותר ניצול עלית גג מתחת לגג הרעפים במגבלת החוק וההתניות של התכנית.
- י. לכיוון רחוב שגיא תוצמד החצר לדירות הקרובות אליה.
- יא. מפלס החצר יהיה נמוך ממפלס רחוב שגיא בלפחות 0.50 מ', החצר תופרד מן השצ"פ ע"י גדר עץ מעל קיר תומך בדומה לגדר הקיימת דרומית לתכנית זו.
- יב. לא תותר גישה לבתים מרחוב שגיא דרך השצ"פ.
- יג. המבנים יצופו בציפוי חיצוני קשיח ועמיד. 70% אבן ו- 30% פסיפס באישור מהנדס העיר.
- יד. בין המבנים יש לשמור מרחק של לפחות 8 מ', אלא אם המתחם יעוצב כמקשה אחת, בתאום ואישור מוקדם של מהנדס העיר ותוך שמירה של יתר ההתניות ומגבלות התכנית. (במפלס הפנטהאוזים לכיוון רחוב שגיא המרחק בין המבנים יהיה 12 מ').
- טו. בתכנון החצרות בחזיתות הקיצוניים של המבנים (צפונית ודרומית) יש לשלב את החצר עד לגבול המגרש תוך שמירה על קשר עיצובי אינטגרלי בין מפלסי הקרקע הטבעית מעבר לגבול המגרש, ובין מפלסי החצרות המדרוגות. המעבר יהיה ע"י קירות תומכים, מסלעות או כל פתרון שיתואם עם מהנדס העיר ויאושר על ידו.
- טז. חזיתות הגמלוניים יטופלו ע"י שילוב נפחים שונים או מרפסות.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.

3.1.4 דרכים:

- ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שימוש בקרקע ובמבנים:
 לא יינתן חיתך בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכליות פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשי"ב (1992))

גובה בניה מכסימלי במטרים	מס' קומות	אחוזי בניה / שטחי בניה מכסימליים						מרווחי בניה במטרים				צפיפות יחיד		שטח מגורש מיינמאלי במ"ר	יינוד מס' מגורש
		סה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי	יחיד סה"כ	יחיד למגורש			
9.0	2	65%	35%	10%	55%	5%	60%	3	3	5	6	2	553	מגורים א' 5,67	
30.0 (3)	9	7,840 מ"ר	3,764 מ"ר	2,195 מ"ר	5,645 מ"ר	1,568 מ"ר (2)	6,272 מ"ר	5	3 (1)	5 (1)	44	44	6,000	מגורים ב' מגורש 4	
אסורה בניה															
אסורה בניה															
דרכים															
שע"פ															

- הערות לטבלה:**
- (1) יתאפשר מיקום חניה בקו בנין צדדי וקדמי אפי.
 - (2) בעמודה זאת כלולים גם שטחי חניה מקורים.
 - (3) גובה הבניין מעל רחוב שגיא לא יעלה על 9.0 מ'.
 - (4) מבנה צפוני המוגבל בשטח ציבורי פתוח, קו הבניין הקדמי = 0.0 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות אדריכליות:

עפ"י תכנית מפורטת ג/11824 שבתוקף.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

3.3.3 שילוט:

- יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

3.4 תשתיות ושירותים:

3.4.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.4.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 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.

3.4.5 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. קווי חשמל עלילים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב למבנה.

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 עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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 המינימאליים המותרים.

ב. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
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
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה:

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.
על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

3.4.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5 הוראות כלליות:

3.5.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
- ג. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ד. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ביטול חלקים

3.5.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.5.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון ושאינו תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום נזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.5.4 היטל השבחה:

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

3.5.5 חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. במגרשים למגורים א' החניה יכולה להיות מקורה במסגרת אחוזי הבניה המותרים וצמודה לקירות הפיתוח בקו בנין אפס עפ"י תכנית מאושרת מראש ע"י הועדה המקומית. העיצוב האדריכלי יותאם למבנה העיקרי. במבנה החניה יובטח ניקוז שיפנה למגרש עצמו, לכיוון הרחוב ולא לכיוון המגרש הגובל/ השכן.

3.5.6 הוראות ג"א:

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

3.5.7 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.5.8 תעודת גמר:

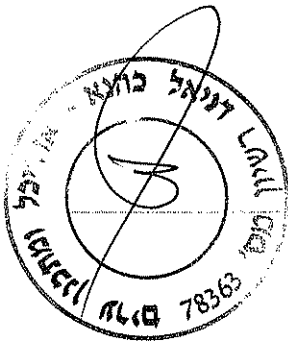
תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש. בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בנייה. כן יעשו חיבורים לרשת המים, הביוב, החשמל והטלפון.

פרק 4 חתימות:

בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

כ.א.ן. גולן 1979 בע"מ

יזם התכנית: כ.א.ן גולן 1979 בע"מ



עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים