

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מספר ג12899 / "מדורגי ארזים"

משרד הפנים מהוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12899
הועדה המחוזית לתכנון וכנית החליטה
ביום 28.8.02 לאשר את התכנית.
שמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12899
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5126
מיום 10.11.02

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04 9887495-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי : כרמיאל

שם ישוב : כרמיאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/ 12899 "מדורגי ארזים", המהווה שינוי לתכנית ג9783/ בתוקף, לתכנית ג/כר424/3 בתוקף ולתרט"צ 1/18/39 בתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מקום התוכנית:

התכנית משתרעת במורד שבין הרחובות חרמון/אחים וכולל שביל הולכי רגל בין הרחובות פסגה/חרמון דרך פארק אופירה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	257900	צפון: 179050
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18982		197, 199, 207-200	
18987		139, 38-33, 46-41	
18988	24, 18, 26, 29, 41	1-4, 7-10, 12-14, 16, 17, 19-21, 121, 150, 228	

1.3 שטח התוכנית

שטח התכנית 78,690 דונם. נמדד גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105, טל' 04-6558211, פקס 04-6560521
עיריית כרמיאל, ת.ד. 660 כרמיאל, 20100, טל' 04-9085555, פקס 04-9085549-04

יזם ומגיש התוכנית: משרד הבנוי והשיכון מחוז הגליל, רח' המלאכה מס' 3, בנין לב העסקים, נצרת עלית.
טל' 04-6088222, פקס 04-6088233.

עורך התוכנית: ב. לוי אדריכלים – כרמיאל, רח' צ.ה.ל. /389, כרמיאל מיקוד 21732 טלפקס 9887495-04

יועץ תחבורה: אינג' יהודה אשד, רח' הולנד 28 חיפה מיקוד 34987 טל' 04-8251149, פקס 04-8341607

יועץ פיתוח ונוף: אדר' ריקי מן, כורזים ד.נ. דרום הגולן מיקוד 12394, טל' 04-6938996, פקס 04-6938996

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 9783/ בתוקף ולת"ש מס' 1/18/39 בתוקף.
מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/כר 424 /3 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
2. חש"ט בקנ"מ 1:1250, מסמך מחייב.
3. נספח תנועה בקנ"מ 1:250, מסמך מנחה.
4. נספח בינוי בקנ"מ 1:500, מסמך מנחה.
5. נספח נופי בקנ"מ 1:1000 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15.03.2001	עדכון 1
15.05.2001	עדכון 2
15.10.2001	עדכון 3
15.11.2001	עדכון 4
15.01.2002	עדכון 5
15.09.2002	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
15.12	11,900	-	-	מגורים ב'
-	-	10.91	8,586	מבני ציבור
81.31	63,981	85.92	67,608	ש.צ.פ.
2.64	2,076	3.17	2,496	דרך קיימת
0.93	0.733	-	-	דרך מוצעת
100	78,690	100	78,690	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקמת מבני מגורים חדש בן 44 יח"ד, במסגרת השלמת בינוי שכונת שגיא.

תכנון פארק אופירה והגדרת תוואי לשביל הולכי רגל (טיילת) המקשר בין שכונת שגיא למשתלה העירונית ולשדרות נשיאי ישראל בהמשך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ייעוד שטחי ציבור לשטחי ש.צ.פ. ולשטחי מגורים ב'.

שינוי ייעוד ש.צ.פ. לשטחי מגורים ב'

קביעת הוראות בניה למבני המגורים החדש

קביעת הוראות פיתוח לש.צ.פ. ולטיילת שבתוכו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ב'	5500 (125 מ"ר ממוצע ליח"ד)	44

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

3.1.1 כללי:

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

3.1.2 מגורים ב':

בשטח זה יתוכננו מבני מגורים צמודי קרקע מדורגים כך שלכל יח"ד תוצמד החצר ו/או מרפסת הגג של היחידה מתחתיה. הכל עפ"י המפורט בסעיפי תכנית זו והנספחים שלה.
היחידה העליונה של הבית המדורג יכולה להיות דו-קומתית עם גג רעפים.
המבנים בתחומי השטח יבנו כיחידות עם חצר כך שלא יתקבל גודש מבנים צמודים על צלע ההר ללא ירק ביניהם. במבנים שמעל מפלס הכביש תתאפשר חניה במפלס הכביש מתחת למבנה המגורים והחצר שלו.
מיקום וגובה מבנים יתוכננו כך שימנעו הסתרה למבנים שמעליהם ויתחשבו בהפרשי הגובה בין המגרשים לפי הפירוט בנספח הנוף.

3.1.3 ש.צ.פ.:

בשטחים קטנים מ- 500 מ"ר לא תותר כל בניה והשטח ישמש לגינון, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים ומתקני נוי.

בשטחים מעל 500 מ"ר תותר בניה של עד 5% לפי המפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה ועפ"י הוראות תכנית מתאר כרמיאל ג424, הכל עפ"י המפורט בנספח הנוף המצורף לתכנית זאת.

3.1.4 דרכים:

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מזדרכות, גינון וחניה. לאור כך אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והמבלות בנייה:

לא יינתנו חיתוי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והמבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתוים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סד"כ	צמפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בנייה מקסימלי (מ')		אחוזי בניין/שטח בנייה מקסימלי (מ"ר או %)										קווי בניין (מ')			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס בנייה (2)	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מג'רש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים				
44	4 יחיד/דונם	15	4	7000 מ"ר	40%	1500 מ"ר	5500 מ"ר	0	7000 מ"ר	5	3/5	3/0		11,500	מגורים ב'			
-	-	-	-	5%	-	1%	4%	-	-	-	-	-	-	63,000	ש.צ.פ (3)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700	דרכים קלימורת/ מוצעות			

(1) בבנין מדורג, מגבלת הגובה מתייחסת לחתך מקומי ולא לבנין כולו.

(2) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית לגבי שטחי שירות (חדרי אנרגיה, מחסנים וממדים, חניית).

(3) בשטחים הבנויים תע"י חולאות סעיף 3.1.3 בתקנון זה.

3.3. הוראות נוספות:

3.3.1. הוראות אדריכליות ועיצוביות

1. גימור חזיתות כל המבנים בשטח התכנית, יהיה חיפוי אבן בשתי טקסטורות לפחות ובשיעור של 100% . שילוב חומרים קשיחים נוספים יהיה באישור מוקדם של מהנדס העיר, לסוג וכמות החומר. יש להדגיש את המישורים השונים של החזית ע"י חומרים שונים או טקסטורה שונה של אותו חומר.
2. יש ליצור פרטי מעבר בין החומרים השונים בשימוש בחזיתות המבנים ובמפגש בין קירות פיתוח וקירות המבנים הקיימים והחדשים
3. ניתן לשלב גגות משופעים וגגות שטוחים. שיעור, צורה וגודל חומרי הגגות יאושרו יחד עם תכנית הבינוי, כחלק מהבקשה להיתר ובהתאם לעקרונות תכנית הבינוי בת.ב.ע. זו.
4. בכל יחיד יבנה קירוי בשטח מינימלי של 5 מ"ר ומצללה בשטח שלא יפחת מ-10 מ"ר, או ביחס דומה ביציאה אל החצר ו/או המרפסת. בכל היציאות הנוספות של המבנים יש לדאוג להגנה לדלת של 60 ס"מ לפחות מעליה. קירוויים אלה יחושבו על פי החוק.
5. מסתורי כביסה ומזגנים לא יבלטו ויהוו חלק אינטגרלי מחזית המבנה. המסתור יבנה מחומר קשיח, כולל הגגון בין הקומות השונות. מיקום המזגנים יפורט בבקשה להיתר בניה. דוודים וקולטי שמש יוסתרו ע"י אלמנטים שיהוו חלק מחזית או גג הבנין.
6. ניקוח מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות, יהיו בצינורות סמויים בלבד בקירות המבנה.
7. בכל מבנה מגורים מעל 3 קומות, תידרש התקנת מעלית לפי תנאי התקן המקובלים ובהתאם להוראות החוק.
8. בכל מבנה, יותקן שילוט מואר לזיהוי, על פי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית ועל חשבון מבקש הבקשה להיתר בניה. בזמן הבניה, יותר התקנת שילוט זמני ע"י מבקש היתר הבניה, על פי הנחיות הרשות.
9. לכל יחיד בתחום התכנית, יבנה מחסן ביתי כחלק אינטגרלי של המבנה, בשטח של עד 6 מ"ר, מתוך שטחי השרות המותרים בטבלת זכויות הבניה.

3.3.2. - תשתיות:

בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית, לפני בקשת ההיתר, יסומנו מעברים בין רחובות הדקל וחרמון דרך מגרש המגורים, שישימשו למעבר תשתיות לפי הצורך וירשמו כשטחים עם זיקת הנאה לציבור.

א. מים:

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

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית למערכת העירונית בתיאום עם רשות הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בסמכות הרשות לאשר החדרה/ספיגה של מי ניקוז לתוך הקרקע, עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י הרשות.

ג. 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.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים השופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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'.

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. 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..

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

ה. 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.

ו. תחנת שנאים:

לא תורשה התקנת שנאים על עמוד בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות שנאים פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.3.3 - הוראות כלליות :

א. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור ואינם מקרקעי ישראל, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם עיריית כרמיאל עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמוגדרים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

ג. רישום:

תוך 2 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יזם התכנית יעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

3.3.4 - תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

א. היטל השבחה:

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

ב. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להנחיות הועדה המקומית אך לא פחות מהוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש. תיתכן חניה תת-קרקעית ששטחה יהיה עפ"י המפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה. שטח החניה התת-קרקעית יתואם ויאושר עם מהנדס העיר.

ג. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - עקרונות הבינוי, נוף ותחבורה.

4.1 מטרת הבינוי:

השלמת הבינוי בשכונה הקיימת, ע"י הוספת יחידות דיור תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במקום לבינוי מדורג בין הרחובות חרמון, ארזים והדקל.

4.2 הרכב המבנים:

שילוב של קוטזיים דו משפחתיים ומבנים מדורגים המשתלבים בטופוגרפיה הקיימת והמבנים המדורגים הקיימים. תכנון הש.צ.פ. במקום.

4.3 גישה למתחם:

הגישה למתחם, מצומת רחוב הארזים והאורן בחלקו התחתון של המתחם ומרחוב חרמון בחלקו העליון.

4.4 הוראות נוספות:

כתנאי להגשת בקשה להיתר, תוכן תכנית פיתוח שתכלול תכנון הש.צ.פ. ים הגובלים במתחם המגורים המתוכנן. יצירת מעבר נופי בין רחובות החרמון וארזים/הדקל, שיקשר בין המבנים הקיימים והחדשים אל פארק אופירה, הכל בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

4.5 הוראות תחבורתיות:

יצירת כביש גישה לכל מבני מתחם המגורים, לאפשר חניות צמודות בשיעור של 2 חניות לכל יחידת דיור בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

