

לב
11.10.04

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 13929/ג
 ... עלת המהירות לתכנון וכניה החליטה
 ביום 11.08.04 ... לאשר את התכנית.

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

תחום שיפוט : כרמיאל

הודעה על אישור תכנית מס. 13929/ג
 כו"מ מזה בילקוט הפרסומים מס. 5355
 מיום 11.12.04

דיור מיוחד 2

מס' ג/13929

מתחם 160C,160B,160A רמת רבין - כרמיאל

בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה, נצרת עילית
 טל. : 04-6558211 פקס: 04-6560521

היזם : חב' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ
 חברה לקבלנות כללית בע"מ
 שד. ההסתדרות 66, מפרץ חיפה
 טל. : 04-8422777 פקס: 04-8419333

המתכנן : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
 רח' החרושת 5 כרמיאל
 טל/פקס: 04-9985965

תאריך : אוגוסט 2002
 עדכון : אוקטובר 2002
 דצמבר 2002
 מרץ 2003
 ספטמבר 2003
 פברואר 2004
 מרץ 2004

1. שם התכנית וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/13929 "דיור מיוחד 2" מתחם 160C, 160B, 160A ברמת רבין בכרמיאל.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/115 (בתוקף). תכנית מפורטת ג/10864 (בתוקף).
תכנית מפורטת מק/כר/115/8 (בתוקף) ותכנית מפורטת ג/11750 (בתוקף).
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התכנית

כרמיאל - שכונת רמת רבין, רובע B

3. יזם ומגיש התכנית

חברת אנגל ג'נרל דיבולפורס
שד. ההסתדרות 66 מפרץ חיפה
טל.: 04-8422777
פקס: 04-8419333

4. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה - נצרת עילית
טל. 06-6558211

5. עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
רח' החרושת 5 כרמיאל
טלפקס: 04-9985965

6. מסמכי התכנית

- א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן "תקנון התכנית")
- ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ של 1000 : 1 (להלן "התשריט").
- ג. חזיתות מבנה דיור מיוחד - נספח מחייב.

7. גבולות התכנית

מסומנים בקו כחול בתשריט.

8. גושים וחלקות

גוש : 18991 חלק מחלקה 3-8, 71, 72, 80, 81

9. שטח התכנית 24.664 דונם

10. מס' יחידות דיור

מס' מגרש	טיפוס הבנין	מצב מוצע	
		מס' בניינים	סה"כ יח"ד
160A	טיפוס A	1	38
	טיפוס B	1	2
	סה"כ		40
160B	טיפוס A	3	114
	טיפוס B	9	17
	סה"כ		131
160C	מקבץ A	2	236
	מקבץ B	1	126
	סה"כ		362
	סה"כ כלי		533

11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/115 (בתוקף). תכנית מפורטת ג/10864 (בתוקף). מק/כר/115/8 (בתוקף) ותכנית מפורטת ג/11750 (בתוקף). עם אישור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה. כל יתר הוראות תכנית ג/10864 ו-ג/במ/115 ותכנית מפורטת ג/11750 שתכנית זו לא מהווה להן שינוי, יחולו על תכנית זו.

12. פרוש המונחים

לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על כל תיקוניו, ועל התקנות שנקבעו על פיו.

13. מטרות התכנית

1. הגדלת מגרש מס' 160C על חשבון מגרש 160A על מנת לאפשר הקמת מבנה מגורים מיוחד שלישי (במקום מבנה שער חמישי ושלוש יח"ד צמודות קרקע).
2. הגדלת מספר יחידות דיור לדיור מיוחד - סה"כ תוספת של 85 יח"ד.
3. קביעת הנחיות אדריכליות לבינוי במגרש 160C המעודכן.
4. תוספת אחוז בניה לשטחים עיקריים ושטחי שרות הדרושים בתכנית זו.

14. תכליות ושימושים

אזור מגורים ג' הכולל מבנים חד ודו משפחתיים ומבני שער בני 12 קומות במגרשים 160A, 160B. אזור מגורים ג' "דיור מיוחד" - צבוע צהוב מותחם בכתום - מגרש 160C. מיועד לבניית שלושה מגדלים, 2 קיימים ואחד מוצע נוסף - הכוללים יחידות דיור מיוחדות בנות חדר בשטח של כ-25 מ"ר כ"א או שני חדרים בשטח של כ-36 מ"ר כ"א. השטח יכלול פונקציות משותפות (מועדון) המיועדות לרווחת הדיירים בבניינים במגרש 160C.

15. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

מגרש c - 160 מורכב משלושה מבני שער, וכן מבנה מועדון לדיירי מבנים אלה.
 2 מגדלים עם 236 יחידות דיור מיוחדות קיימות ומגדל אחד נוסף מוצע עם עוד 118 יחידות דיור מיוחדות סה"כ 362 יח"ד.
 מבנה השער המתוכנן יהיה דומה בעיצובו לשני מבני השער הקיימים באזור הבניה 160C כך שהמגרש יהיה מתחם חזותי אחד.
 ציפוי המבנים החדשים יותאם לקיים בשטח במגדלים השכנים ובשילוב חומרים קשיחים אחרים באישור מהנדס העיר.

16. הוראות מיוחדות למתחם 160-C

א. כל יחידות הדיור בשלושת המגדלים יהיו בבעלות יזם התכנית אשר יהיה אחראי לניהול ואחזקת המגדלים כמתואר בסעיף ג' דלהלן. הצגת חוזים לניהול ואחזקה תהיה תנאי להוצאת היתר בניה למבנים בתחום התכנית.
 יחידות הדיור במסגרת התכנית מיועדות להשכרה עבור משרד הקליטה או מי שהופנה על ידו במסמך רשמי.

ב. לא ניתן יהיה להשכיר או למכור או לשנות אופן בעלות או אחזקה של אף אחת מיחידות הדיור למעט האמור בסעיף א' לעיל, אלא באישור הועדה המקומית בכרמיאל.

ג. להבטחת האמור לעיל וכתנאי לאישור לאיכלוס, תירשם הערת אזהרה בספרי רשם המקרקעין וניסוחה יאושר מראש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בכרמיאל.

17. טבלת שטחים ושימושים

מצב מוצע					מצב קיים				
סה"כ יח"ד	% שטח מהתכנית	שטח מגרש בדונם	תאור השטח	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	% שטח מהתכנית	שטח מגרש בדונם	תאור השטח	מס' מגרש
40	11.37	2.803	מגורים ג'	160-A	81	26.76	6.600	מגורים ג'	160-A
131	46.80	11.544	מגורים ג'	160-B	131	46.80	11.544	מגורים ג'	160-B
362	41.83	10.317	מגורים ג' מיוחד	160-C	236	26.44	6.520	מגורים ג' מיוחד	160-C
533	100.00	24.664		סה"כ	448	100.00	24.664		סה"כ

סה"כ תוספת של 85 יח"ד בדיור מיוחד.

18. מקרא

1. גבול תכנית
 2. גבול תכנית בתוקף
 3. גבול גוש
 4. גבול ומספר חלקה לביטול
 5. אזור מגורים ג' מגרשים (160-A 160-B) שטח צבוע צהוב
 6. מספר מגרש
 7. אזור מגורים ג' "דיור מיוחד" (מגרש 160-C)
 8. מספר דרך
 9. קו בנין
 10. רוחב הדרך
- קו כחול עבה
 קו כחול מקווקו
 קו שחור ועליו משולשים ומספר בעל 5 ספרות
 קו מקווקו ירוק
 מספר וסביבו מסגרת
 שטח צבוע צהוב מותחם בכתום
 עיגול וסביבו מספר עליון
 עיגול וסביבו מספר צדדי
 עיגול ובתוכו מספר תחתו

19. טבלת הגבלות זכויות בניה לאזור מגורים ג' "דיור מיוחד" - מצב קיים

הנתונים מבוססים על תכניות:
 מגרש 160-A - תכנית ג/10864,
 מגרש 160-B - תכנית ג/10864
 מגרש 160-C - תכנית ג/11750

מס' יח"ד	גובה בניה		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קוי בנין			שטח מגרש מינמ' בדונם	שימוש עיקרי	מס' מגרש
	גובה במ' (2)	מס' קומות (1)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	סה"כ	כסוי קרקע	מפלט כניסה		צידי	אחורי	קדמי			
							מתחת	מעל						
167	37.0	12	10160 כולל חניה תת קרקעית 2530	15200	25360	3750	8660 חניה תת קרקעית 2530	18500	0.4	5	16	13120	מגורים ג'	160-A
131	37.0	12	7670 כולל חניה תת קרקעית 3940	12130	19800	3210	1200 חניה תת קרקעית 3940	14660	0.4	5 (5)	16	11544	מגורים ג'	160-B
236	37.0	12	6750 כולל חניה תת קרקעית 2730	7510	14260	1600	730 חניה תת קרקעית 2730	10800	4	5	16	6520	מגורים ג' דיור מיוחד	160-C

- (1) מספר הקומות כולל את קומת המחסנים ואת קומת השרות מעל גג מבני השער.
 (2) גובה כללי ממפלס קומת החניה.
 (3) שטחי הבניה כוללים את שטח המועדון שנבנה לטובת מגדלי המגורים לדיור מיוחד.
 (4) בסוגרים שטח חניה תת קרקעית.
 (5) בנוסף לקו הבניין הקובע לבניינים יתווסף קו בניין מיוחד לגגונים עפ"י הוראות תכנית מק/כר/8/115

19א. טבלת הגבלות זכויות בניה לאזור מגורים ג' - "דיור מיוחד" - מצב מוצע

מס' יח"ד	גובה בניה		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קוי בנין			שטח מגרש מינמ' בדונם	שימוש עיקרי	מס' מגרש
	גובה במ' (2)	מס' קומות (1)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	סה"כ	כסוי קרקע	מפלט כניסה		צידי	אחורי	קדמי			
							מתחת	מעל						
40	37.0	12	2520 כולל חניה תת קרקעית 1220	3700	6220	1500	510 חניה תת קרקעית 1220	4490	0.4	5	16	2.803	מגורים ג'	160-A
131	37.0	12	7670 כולל חניה תת קרקעית 3940	12130	19800	3210	1200 חניה תת קרקעית 3940	14660	0.4	5	16	11.544	מגורים ג'	160-B
362	37.0	12	10160 כולל חניה תת קרקעית 4040	11790	21950	2600	1100 חניה תת קרקעית 4040	16810	4	5	16	10.317	מגורים ג' דיור מיוחד	160-C
533			20350 כולל חניה תת קרקעית 9200	27620	47970	7310	12010 חניה תת קרקעית 9200	35960				24664	סה"כ	

- (1) מספר הקומות כולל את קומת המחסנים ואת קומת השרות מעל גג מבני השער.
 (2) גובה כללי ממפלס קומת החניה.
 (3) שטחי הבניה כוללים את שטח המועדון שנבנה לטובת מגדלי המגורים לדיור מיוחד.
 (4) בסוגרים שטח חניה תת קרקעית.
 (5) בנוסף לקו הבניין הקובע לבניינים יתווסף קו בניין מיוחד לגגונים עפ"י הוראות תכנית מק/כר/8/115

20. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

20.1 בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

20.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן מ- 6.00 מ'.

20.4 אספקת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קווים עיליים.

21. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה בתחום החניה התת-קרקעית. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

22. טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. תותקן רשת תקשורת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלביזיה בכבלים, הכל בהתאם לתכניות ביצעו שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

23. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

24. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

24.1 כללי

כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל והמשרד לאיכות הסביבה. השכונה לא תאוכלס לפני השלמת מערכת הביוב כולה.

24.2 אספקת מים

אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים העירונית ובתאום עם משרד הבריאות. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

24.3 ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית

לא יינתן אישור לאיכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל תשתיות ומהנדס העיר כי תכנית הביוב הכלולה התכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה, בתאום עם משרד הבריאות ומחלקת איכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

24.4 ניקוז מי גשם

צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור העירייה ורשות הניקוז.
אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי גשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של העירייה.
אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים אלא בצינורות ומרזבים.

25. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מינהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל ובתאום עם מהנדס העיר.

26. חלוקה ורישום

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות בשטח ותחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט. הרישום יעשה בפועל ע"י היזם ועל חשבונו.

27. היטל השבחה

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

28. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

29. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית כרמיאל, על כל הצווים והתקנום הנוגעים לעניין.

בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל

אנגל ג'נרל דיבולפרס בע"מ
יזם ומגיש התכנית :
חב' אנגל ג'נרל דיבולפרס בע"מ

חנך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 507 סניף 507
חנך שפירא אדריכלים בע"מ
עורך התכנית: