

17
12.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מספר ג/13322 "החאן"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965
13322 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 1.9.03 לאשר את התכנית
הואיל גרין
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

13322 הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5544
מיום 25-6-06

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס. ג/ 13322 " החאן"

התכנית מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/115
ולתכנית בתוקף ג/כר/115/3.

המגיש והיזם : חברת ג'ורג'י לחאם
ת.ד. 2437, 206/30 נצרת. טלפון : 04-6554289, פקס 04-6560223

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית. טלפון : 04-6558812, פקס 04-6543273

עורך התכנית : בני לוי אדריכלים - כרמיאל,
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מרץ 1996
יוני 1996
ינואר 2000
ינואר 2001
פברואר 2002
דצמבר 2002
אוקטובר 2004

תוכנית מפורטת מס ג/13322 "החאן"
תכנית המהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/115 ולתכנית ג/כר/115/3 בתוקף.

1. המקום: מחוז : צפון
נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל.
תחום שיפוט מוניציפלי - כרמיאל.

2. גושים וחלקות:

גוש	18991
חלקי חלקות	73,81,70

3. מיקום:

האתר הינו באזור הצפון מזרחי של שכונת רבין.

4. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/13322 "החאן".
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/115 בתוקף ולתכנית ג/כר/115/3 בתוקף.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה לתכניות המתאר האזוריות והמקומיות.
עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ג/במ/115 בתוקף ותכנית ג/כר/115/3 בתוקף, מלבד השינויים נשוא תכנית זו.

6. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפים כתובים, המהווים את התקנון ותשריט נספח צבוע, בקנה מידה , 1:1000, נספח הסדרי חניה מחייב.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית.
ת.ד 580 נצרת עילית, 17150. טלפון: 04-6558812, פקס 04-6453273

8. היוזם והמגיש:

חברת גיורג' לחאם.
ת.ד. 2437, 206/30 נצרת. טלפון: 04-6554289, פקס 04-6560223

9. עורך התכנית:

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס: 04-9887495

10. שטח התוכנית:

14.274 דונם (נמדד גרפית במחשב).

11. גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התוכנית:

שינוי יעד במגרש D, המשמש למגורים משולב במסחר ובמשרדים.
קביעת זכויות ומגבלות בניה במגרש D.

13. שלבי ביצוע:

הביצוע של התכנית מייד עם אישורה.
סיום התכנית המוערך כשנתיים מיום תחילת הביצוע.

14. ביאור סימני התשריט:

גבול התכנית המוצעת
גבול ומספר חלקה קיימת
גבול חלקה רשומה לביטול

מספר דרך
קו בנין, מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
מס' מגרש/חלקה מוצעת
גבול גוש רשום ומספרו
שטח למגורים ב'
שטח ציבורי פתוח
שטח למגורים ב' משולב
במסחר/משרדים
דרכים קיימות

א. קו כחול עבה
ב. קו ומספר בצבע ירוק
ג. קו מקווקו בצבע ירוק
ד. עיגול מחולק ל-4 רבעים:
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרה ברבע הימני והשמאלי בעיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול
ה. מספר עבה בתוך חלקה
ו. קו מרוסק עבה ומספר עבה
ז. שטח צבוע תכלת
ח. שטח ירוק
ט. שטח צבוע תכלת עם קווים אלכסוניים בצבע אפור
י. שטח צבוע חום

15. טבלת שטחים ושימושים:

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
51.23	7.313 (A+B+D+C)	38.72	5.527 (A+B+C)	מגורים ב'
-	-	12.51	1.786 (D)	מגורים ב' משולב במסחר/משרדים
7.11	1.014 (B + 321)	7.11	1.014 (B + 321)	ש.צ.פ.
41.66	5.947	41.66	5.947	דרכים קיימות
100%	14.274	100%	14.274	סה"כ

16. רשימת תכליות:

האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
שטח למגורים ב'	תכלת	מיועד למבני מגורים מדורגים עד 4 קומות בהתאם להנחיות התכנון של תכנית ג/במ/115 ותכנית ג/כר/3/115.
שטח למגורים ב' משולב במסחר/משרדים	תכלת עם קווים אלכסוניים אפור	מיועד למבני מגורים מדורגים עד 4 קומות בהתאם להנחיות התכנון של תכנית ג/במ/115 ותכנית ג/כר/3/115. בשל תנאים טופוגרפיים מקומיים יותר לנצל שטחי מרתף שפונים לרחוב 222 לצרכים של מסחר/משרדים במגבלות שלהלן: שטחי המסחר יתפרסו רק בקומה המפולשת של בנין D, בתחום מגרש B5, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. השימושים המותרים יהיו נקיים מכל מפגע של רעש, ריח או לכלוך ולשימוש של מסחר/משרדים בלבד.. לא יותרו שימושים הקשורים במזון.

שטח לש.צ.פ. ירוק ישמש לצרכי גינון, מעבר של הציבור ומגרש משחקים. לא תותר כל בניה פרט למתקני שרות עירוניים משולבים בפיתוח הגנני. הכל לפי ההנחיות והמגבלות של תכנית ג/במ/115.

דרכים קיימות חום ישמש דרכי גישה מוטורית ורגלית. לא תותר כל בניה במקום.

17. הנחיות והגבלות בניה:

על פי תכנית ג/במ/115 ותכנית מסי ג/כר/3/115 ותוספת שטח מסחר/משרדים בתכנית זאת ועל פי הנחיותיה.

18. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית ג/במ/115, תכנית מסי ג/כר/3/115 ותכנית זאת.

19. הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין. השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

20. חלוקה לצרכי רישום

החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זאת ולא נרשמו, תבוטלנה. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו ואת חלוקת המשנה אם אושרה כזאת. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י היוזמים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196א/ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנגעות לענין.

22. חנייה:

על פי הוראות תכנית ג/במ/115 בתוקף ותכנית מס' ג/כר/3/115 ולא פחות מתקן החנייה בתוקף בזמן מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר. החנייה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות תכנון ובניה. (התקנת מקומות חנייה, תשמ"ג 1983)

23. הוראות אדריכליות:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, אישור מוקדם של תכנית חלוקת השטח לחנויות השונות כולל פריסת חזיתות, חומרי גמר, שילוט ותאורה ע"י מהנדס העיר.

24. הוראות מיוחדות:

המסחר המוצע יתפרס רק על הקומה המפולשת של מבנה D בתוך מתחם B5 ובשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. השימושים המותרים בשטחי המסחר יוגבלו למסחר/משרדים בלבד. לא תתאפשר כניסת סוגי מסחר הקשורים לרעש, זיהום או מזון מכל סוג.

24. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:

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

הערה:

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. עבודות פיתוח:

- א. תכנון הפיתוח יהיה על פי הנחיות תכניות ג/במ/115, ג/כר/3/115 בתוקף.
- ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.
- ג. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ג. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

28. שירותים:

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית, ובתיאום עם רשות הניקוז.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

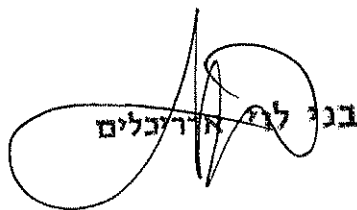
29. טבלת הגבלות וזכויות בניה:

מס' מגרש	אזור או שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					צ	א	ק	מפלס מפלס כניסה	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	כסוי קרקע	סה"כ	שמושי עיקרי	שטחי שרות	גובה בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה		צפיפות ל-יחיד הערות	
			מ	א	ק	מספר קומות	גובה במטר *																	
A	מגורים ב'	1757	0	4	0/5	120	40	45	160	105	55	2÷4	16	18										
B	מגורים ב'	1870	0	4	5	105	35	45	140	90	50	2÷3	13	16										
C	מגורים ב'	1900	0	4	5	105	35	45	140	90	50	2÷3	13	16										
D	מגורים ב' מסחר/ משרדים	1786	0	4	0/5	135	40	45	175	115	60	2÷4	16	20										
B-יב	ש.צ.פ.	837	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-										
321	ש.צ.פ.	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	דרכים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										

* מספר הקומות וגובה המבנה יוכתב על פי הנחיות תכניות ג/במ/115 ג/כר/3/115 בתוקף.

חתימות:

היזם מגיש התוכנית: _____


בני ציון אריעליים

עורך התכנית: _____

הועדה המקומית: _____

בעל הקרקע: _____