

11  
27.1.04

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/13670 הנקראת:

### שגיא- מגרש 2036 – שטחי שרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9783 שבתוקף  
ולתכנית מפורטת מק/כר/9783/1 שבתוקף.

13670/2  
5276  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום 29.2.04

18982	גוש
	חלקות
193,194,195,197	חלקי חלקה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ט  
1965  
13670/2  
אישור תכנית מס'  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה  
ביום 26/11/03  
למשך 10 שנים  
סמנכ"ל לתכנון

**יוזם התכנית:** ע.ע. אבו ראס  
ת.ד. 3065, נצרת, מיקוד: 16000  
טל: 04-6577601  
פקס: 03-6126241

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

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

**תאריך:**  
10 אפריל, 2002  
15 אוקטובר, 2002  
15 פברואר, 2003

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 13670 .  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 9783 שבתוקף ולתכנית  
 מפורטת מס' מק/כר/9783/1 שבתוקף .

**2. חלות ומיקום התכנית:**

מיקום התכנית בשכונת שגיא- כתף כרמיאל, מגרש 2036 .  
 גוש : 18982 , חלק מחלקות : 193,194,195,197

**3. מסמכי התכנית:**

א. תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.  
 ב. התוכנית תואמת את התשריט לתכנית מפורטת מס' מק/כר/9783/1  
 שערך בקנה מידה 1:500 (לא כלול בתכנית זו) .

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 9783 שבתוקף והוראות  
 תכנית מפורטת מס' מק/כר/9783/1 שבתוקף, מלבד השינויים נשואי  
 תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת  
 החלה על השטח הנכלל בה.

**5. 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.

**6. שטח התכנית:**

3.285 דונם- מדודים בצורה גרפית.

**7. מטרות התכנית:**

תוספת של אחוזי בניה המיועדים לשטחי שרות.

**8. רשימת תכליות:**

אזור מגורים ב'/  
 עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 9783 שבתוקף.

**9. השימוש בקרקע ובבנינים:**

א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון  
 והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.

ב. לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.  
 ג. לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.  
 ד. 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.

**10. 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.

**11. 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.

**12. מקלטים/ מרחבים מוגנים:**

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

**13. זרכים:**

עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 9783 שבתוקף. קו בנין מדרך מס' 9 מתייחס לגבול תוואי הדרך המקורית.

**14. חניות:**

החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.

**15. טבלת זמיות והגבלות בנייה:**  
 (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית, היתרים תשע"ב 1992)  
 15.1 מצב קיים עפ"י תכנית ג/9783 :

מגורים א' : מגרש :	שטח מגרש מניימאלי במ"ר	מס' יחיד מרב	מעל מפלס בניסה		מתחת מפלס בניסה	שימוש	שטח שירות	תכנית קרקע	סה"כ שטחי בנייה	מס' קומות + עומדים	גובה בנייה מכסימלי במטרים	מרווחי בנייה במטרים	
			מפלס בניסה	85%								קדמי	אחורי
2036	2,285	18	85%	---	78%	7%	45%	85%	3	14.0	5	3	3

15.2 מצב מוצע :

מגורים א' : מגרש :	שטח מגרש מניימאלי במ"ר	מס' יחיד מרב	מעל מפלס בניסה		מתחת מפלס בניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ שטחי בנייה	מס' קומות + עומדים	גובה בנייה מכסימלי במטרים	מרווחי בנייה במטרים (1)	
			מפלס בניסה	89%								קדמי	אחורי
2036	2,285	16	89%	---	78%	11%	45%	89%	3	14.0	5	3	3

תערוך לטבלה :

- (1) קווי הבניין מוחאמים לתכנית מפורטת מק/כר/9783/1 שבתוקף.
- (2) קו בנין קדמי מודרך מס' 9 (5 מ') מתייחס לקצה גבול חדר.
- (3) קו בנין אחורי עבור גגונים בלבד יהיה שווה 1.0 מ'.
- (4) קו בנין צדדי עבור גגונים בלבד יהיה שווה 2.0 מ'.

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

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:  
 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 הבניה.

**21. ביוב:**

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

**22. חתימות:**

ע.ע. אבו ראס  
 חסדה לעבוד  
 נצרת  
 ת.פ. 51-1256141  
 06-6577401

יוזם ומגיש התכנית: ע.ע. אבו ראס

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל



עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל