

3.11.04 א"י, גליל

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 13291
 הוצעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29/11/04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדת המחוזית

-1- מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל
 שם ישוב: כרם בן זמרה

הודעה על אישור תכנית מס' 13291
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5357
 מיום 12.1.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 13291 - תכנון מחדש של השכונה הדרום מערבית בכרם בן זמרה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5746 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כרם בן זמרה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 243.500	צפון: 771.250
------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14264	-	5,6,7,8,10
14266	-	1,2

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 109.73 דונם, מדוד גרפית.
 תאריך המדידה: 8.8.00 עידן 5.7.04
 שם המודד: אבי גולדרייך, "פלנקרט" בע"מ.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מושב כרם בן זמרה. ד.ג. מרום הגליל, 13815.
 טלפון: 04/6989556.

מגיש התוכנית: מושב כרם בן זמרה. ד.ג. מרום הגליל, 13815.
 טלפון: 04/6989556.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. טלפקס: 04/8361559.
 -אדרי רזה דיאמנט: 36648.
 -אדרי רוזי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות ממורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5746 המאושרת וכפופה לתוכניות מס' ג/8671 ו-ג/12564 המאושרות.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
01.02	עדכון 1
06.02	עדכון 2
10.02	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים אי - כתום
 אזור למבני ציבור - חום מותחם חום
 שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
 דרך מוצעת - אדום
 דרך קיימת/מאושרת - חום בהיר
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 גבול עתיקות - קו שחור עבה מקווקו
 יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות ירוקות באלכסון
 מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים אי	49.05	44.70	49.76	45.35
אזור למבני ציבור	3.86	3.52	-	-
שטח פרטי פתוח	28.59	26.05	37.77	34.42
דרך מוצעת	-	-	7.55	6.88
דרך קיימת/מאושרת	28.23	25.73	14.65	13.35
סה"כ	109.73	100.00	109.73	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תכנון מחדש של השכונה הדרום מערבית של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לשטח פרטי פתוח ודרך, משטח פרטי פתוח למגורים א' ודרך, מדרך לשטח פרטי פתוח ומגורים א', ומאזור למבני ציבור למגורים א', שטח פרטי פתוח ודרך.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
מגורים א'	* 18,000	* 60	* 180

* תכנית זו מבטלת 136 יחידות דיור (ב- 68 מגרשים) המאושרות לפי תכנית ג/5746 ומציעה 60 יחידות דיור ו-180 יחידות לאירוח כפרי (ב- 60 מגרשים).
בסה"כ נגרעו 76 יחידות דיור.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

מגורים א': נועד להקמת יחידת דיור אחת, שלוש יחידות לאירוח כפרי ומבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי, בכל מגרש.
הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: היחידות ייבנו כחלק מהמבנה העיקרי למגורים, שטחה של כל יחידה יהיה בין 20 ל-40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים א' לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה ליחידת המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות. תנאי להקמתן של יחידות האירוח הינו קיומו של בית מגורים.

שטח פרטי פתוח: נועד לגינות וגנים, חורשות, מגרשי ספורט, שטחים לצורכי ניקוז, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים כגון מבני תחנות טרנספורמציה.

דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, ונטיעות ציבוריות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו חיתורי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

שם האזור, שימוש, עיקריים	גודל מגרש מני	קווי בניין במי	צדדי	אחורי	קדמי	בין מב-נים	בעל למפלס בנייה	מתחת למפלס בנייה	שימושי עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ מי"ר	גובה בנייה מקסי	מס' יחיד בכל מגרש	מס' יחיד בכל מגרש	הערות
מגורים	0.60	4.0	3.0	3.0	5.0	4.0	360 מי"ר	**	300 מי"ר	60 מי"ר	240 מי"ר	360 מי"ר	2	1	3	
פרטי פתוח	0.50	4.0	3.0	3.0	5.0	-	100 מי"ר	**	100 מי"ר	-	100 מי"ר	100 מי"ר	1	1	4.5	
דד	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****

*תגובה המקסימלית של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטרענית או החפירה, התמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
 *** חשטה המצוין לבנייה חנו ססה"כ המותר ביעד ששיי שבגבולות התכנית והוא טעד למקלטים ציבוריים ומבני תחנות טרנספורמציה.
 ****אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, לחקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
 - ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
 - ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. יחידות האירוח ומבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.
- ה. אופי עיצובן של יחידות האירוח יהיה כפרי.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה. 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 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'.
הערה: 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.
2. 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.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. **מערכות תת קרקעיות:**
- רשת קווי בזק וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.
-רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך(רשת) וכבלי מתח נמוך(חל"ב) יהיו תת קרקעיים.
-ארונות המונים(פילרים)חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
-מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולבן וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה.
כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
-הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
-תחנות הטרינספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומו בשטחים המיועדים לשפ"פ, הכלל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות.

5. **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.

6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

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

7. חניה: 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.

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

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

10. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

11. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. יש לתאם עם רשות העתיקות את תחילת העבודות והפיקוח הצמוד.

