

תוכנית מס. 6470, המהווה שינוי לתכנית מתאר 424.
התכנית תקרא בשם "ככר העיר".

תוכנית
תכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "כרמיאל"	
מס' תכנית
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן תוקף בתאריך	
מנהל הוועדה
יושב ראש הוועדה

1. המקום: מחוז: הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

2. גושים וחלקות:

גושים 18982

חלקי חלקות 32, 33, 35, 46, 61, 62, 163.

3. שם ותחולה:

תוכנית זו תקרא בשם "ככר העיר" להלן התוכנית.
התוכנית מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתוכנית מתאר 424.
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף
לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט הוא בק.מ. 1:500.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים כתובים המהווים את הוראות התכנית,
ותשריט צבוע בקנה מידה 1:500.

5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תוכניות קודמות החלות
בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

7. היוזם והמגיש:

עיריית כרמיאל

8. המתכנן:

ב.לוי אדריכלים - כרמיאל

9. שטח התוכנית:

15.40 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי).

10. גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט:
מצפון, רחוב החרושת.
ממזרח, רחוב העמק.
מדרום, רחוב צ.ה.ל.
ממערב תכנית 3025.

11. מטרת התוכנית:

לתכנן את השטח המותחם בקו כחול, ולקבוע הנחיות תכנון
ונספחים לתכנון המפורט.
א. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
ב. יעוד שטחים לכבישים.
ג. יעוד שטחים למסחר.
ד. יעוד שטחי מעבר לציבור באזור המסחרי.

12. ביאור סימני התשריט:

א. קו כחול	גבול התוכנית המוצעת.
ב. קו כחול מקוטע	גבול תוכניות מאושרות קודמות. גבול גוש. חלקה מוצעת. מבנה קיים. דרך מוצעת/הרחבה.
ג. קו משונן בכיוונים הפוכים	מספר דרך.
ד. אות עברית	קו בנין, מרווח קדמי מינימלי.
ה. מצולע מנוקד בכל שטחו	רוחב הדרך.
ו. שטח צבוע אדום	שטח ציבורי פתוח.
ז. עיגול מחולק לארבעה רבעים בתוך דרך:	אזור משולב, מסחרי ומרכז אזרחי. אזור מסחרי. זכות מעבר לציבור באזור המסחרי בקומת מפלס הככר.
ח. ספרה ברבע העליון של העיגול	
ט. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	
י. ספרה ברבע התחתון של העיגול	
יא. שטח ירוק	
יב. שטח כתום עם פסים אלכסוניים באפור	
יג. שטח אפור	
יד. קווקוו בצבע התכנית על רקע אפור	

התכלית	הצבע בתשריט	האיזור
ישמשו כדרכי תנועה עירוניים וכן לתחנות אוטובוסים עזברים.	אדום	דרכים וחניה
ישמש לצרכי גינון, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה לרכב פרטי או ציבורי. תותר בו בניה לסככות פריקה, סככות המתנה בתחנות אוטובוסים או מוניות עם משרד לניהול התנועה שלהם. כמו כן תותר בנית מזנון ו/או בתי קפה לשרות הקהל, <u>חדרי חשמל</u> וטלפון, <u>עמדות אשפה</u> , הכל בתיאום ואישור מוקדם של הועדה המקומית לבנין ערים.	ירוק	שטח ציבורי פתוח
ישמש להקמת מבנים מסחריים בגובה של עד 2 קומות מעל פני מפלס הככר המתוכננת למעט יציעים כשגובה כל קומה ברוטו לא יעלה על 5.50 מטר. % הבניה לקומה לא יעלה על 100% משטח המגרש, וסך כל השטחים בכל הקומות מעל פני הככר לא יעלה על 200%. יותר שימוש חלקי בגג הבנין כמרפסת צפיה וכינוסים עם מזנון/ בית קפה לשרות הקהל. % הבניה המותר על הגג לצרכים של שרות כאמור לא יעלה על 10% משטח הבנין והגובה עד 5.50 מ' ברוטו. כמו כן יותר על הגג שימוש לצורך מכונות המספקות אנרגיה כגון חדר מעליות או מתקני מיזוג אוויר. המכונות יוסתרו במבנים או קירות אסטטיים על פי הנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה.	אפור	שטח מסחרי
מפלס פני הככר, ישמש למעבר ציבורי פתוח. תותר בו פעילות לצרכים של הציבור בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.	קווקוו על רקע אפור	זכות מעבר ציבורי בשטח מסחרי

לפי ד"ר גל

760

14. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

15. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

16. חלוקה חדשה ורישום:

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות נתון על ידי אות עיברית, החלוקה והרישום יעשו ע"י היזם תוך שנה מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

17. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים כולל שבילים, חניות, דרכים ושטחים פתוחים, ירשמו על שם הרשות המקומית.

18. תחנות טרנספורמציה:

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

19. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס הככר שתתוכנן והמבנה המסחרי. המרתפים ישמשו למקלטים, חניות תת-קרקעיות, מחסנים ואולמות למתקני ספורט או בריאות, חדרי מכוניות או גנרטור. השטח הכולל של המרתפים, לא יעלה על 100% השטח הבנוי מעליו. במידה ויוחלט על שימוש של חלק מן המרתף כשטח מסחרי, בשל אילוצים של הטופוגרפיה במקום, יותנה האישור בכך שרצפת המרתף המסחרי תהיה לפחות ב-2 מטר מתחת למפלס הככר המתוכננת ושטחו לא יעלה על 30% משטח הבנין.

20. מקלטים:

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

21. מכני עזר במרווחים:

לא תותר הקמת מכני עזר במרווחים שבין גבולות המגרש/המבנה והשטחים הציבוריים, למעט המבנים כמתואר בסעיף 13 וכן מדרגה ו/או מעלית לתנועה אנכית של המשתמשים במבנה והקשורה אל המבנה אינטגרלית על פי אישור מוקדם של מהנדס העיר.
כמו כן יותר קירוי חלקי של שטח הככר הציבורית על ידי קונסולות מסחריות בקומה ב' במסגרת המגבלות של סעיף 13, בתיאום ואישור מוקדם של הועדה המקומית.

22. סלילת דרכים ושטחי חניה:

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו על ידי מגישי התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי כבוע התכנית. מקומות החניה יהיו לפי דרישות הרשות אך לא פחות מהתקנים והדרישות של משרד התחבורה ועל פי תכנית שתוגש לאישור מוקדם של מהנדס העיר.

23. בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא יוקמו בניינים במרחקים, קטנים מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כדלקמן:
ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי של 2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מ'.
- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

24. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור מכני אש וכיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישתם ולשביעות רצונם.

25. עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס העיר ועל פי תכנית מאושרת.
לא תנתן תעודת גמר, כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל, יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים.
התכנית באישור מוקדם של מהנדס העיר.
הביצוע בסמוך להשלמת עבודות הבניה.

- א. מים - מקור מים שתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו לבניינים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויטעפו למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי שופכין ודלוחין, ויחוברו למערכת הביוב העירונית. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית, וחיבורים למערכת הביוב המרכזית העירונית.
- ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל מבנה, יחידת מסחר או משרד יותקנו מתקנים להוצאת אשפה, בהתאם לתקן של משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העריה.
- ד. ניקוז מים גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והתקנים.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי היזמים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבניינים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הועדה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית אלא על פי תכנית מאושרת.

27. גישה לנכים:

היתר הבניה יותנה בהבטחת גישה נאותה לנכים, לכל חלקי הבניין הנותנים שרות לציבור, בהתאם לחוק.

28. עצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית, או פעולות איחסון בחצרות.
- ב. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. לא תותר התקנת דוד שמש, מגדל קירור, חדר מכונות וכ' על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על הבניינים אלא על פי אישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה.
- ו. לא יותרו שינויים או הרחבות אלא על פי אישור ותיאום מוקדם בועדה לבנין ערים.
- ז. החזיתות תעוצבנה מחומרים עמידים וקשיחים על פי אישור מוקדם של מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- ח. חצרות המשק יוסתרו ע"י קירות מסך אסטטים.

חתימות:

היזם מאיש התוכנית:

בעל הקרקע _____:


בני לוי אדריכלים

המתכנן _____:

הועדה המחוזית _____:

משרד המגנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6470

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.8.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6470

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3978

תאריך: 10.10.91