

18.8.96

1233

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9043/17

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.1.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

הודעה על אישור תכנית מס' 9043/17

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4507

מיום 30.5.97

תכנית מס' 9043/א

המהווה שינוי לתכנית מיתאר מס' 424/א (בחוקף),
תכנית מיתאר א' 4950 - (בהפקדה),
ותכנית א' 2998 - (בהפקדה).

הודעה על אישור תוכנית מס'

פורסמה בלילון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

תאריך עדכון - 26/5/96
בית הקשכר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מס' 9043/17

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חס' 22.7.96

המחוז הצפוני

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מס' ג/4049

המהווה שינוי לתכנית מיתאר מס' ג/424 (בתוקף) - כרמיאל,
תכנית מיתאר ג/4950 (בהפקדה),
וכן שינוי לתכנית ג/2998 (בהפקדה).

18988 19003

גושים

168 (ח') 111, 109 (בשלמות)
110 (חלק) (נ)

חלקות

שטח התכנית : 8400.00 דונם, מדידה גרפית

מקום התכנית : מחוז הצפון

נפה : עכו

רשות מקומית : כרמיאל

טל : 9987961 - 04
פקס : 9581702 - 04

טל : 508508 - 06
פקס : 560521 - 06

טל : 574510 - 06
פקס : 563093 - 06

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
בית הממשלה, נצרת עילית
ת.ד. 580

היזם : משרד הבינוי והשכון
רח' חרמון 1, נצרת עילית

עורך התכנית : משרד הבינוי והשכון

יחס לתכניות אחרות :
משנה בהוראותיה את תכנית מיתאר כרמיאל ג/424 (בתוקף),
תכנית מיתאר ג/4905 (בהפקדה),
ותכנית ג/2998 (בהפקדה).
עם אישור תכנית זו, יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על
השטח הנכלל בה.

מקום התכנית :
שטח התכנית הנ"ל ממוקם באזור הותיק של העיר כרמיאל,
גובל ממערב ברחוב צה"ל,
מצפון בבניני עמיגור המשמשים לדיור מוגן,
ממזרח ומדרום בפארק אלון.

1. מטרת התכנית

לשנות יעוד השטח התחום בקו כחול בתשריט לשטח המיועד לבניני ציבור
ולמוסד ציבורי.
לקבוע זכויות והגבלות בניה אשר יתאימו ליעוד החדש המוצע.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/9043 כרמיאל, המהווה שינוי
לתכנית מיתאר ג/424 (בתוקף), ג/4950 (בהפקדה) ו-ג/2998
(בהפקדה), ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט
בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו, ואשר מהווה חלק בלתי
נפרד ממנה.

2.2 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 11 דפים (תקנון).
- ב. מפה בקנ"מ 1:500 (התשריט).
- ג. נספח בינוי.

2.3 שימוש בהרקעות ובנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקעות או בנין הנמצאים
באיזור המסומן בתשריט לשום תכליות אלא לזו המפורטת ברשימת
התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם למגבלות
הבניה הנוגעות - לאזור.

הסימונים בתשריט

3.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית המוצעת	קו כחול רצוף
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3. גבול גוש	קו שחור משונן
4. גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק עם עיגול בירוק
5. גבול מגרש ומספרו	קו שחור עם עיגול שחור
6. מגורים ב'	תכלת
7. שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה
8. מגורים מיוחד (דיוור מוגן)	כתום מותחם בחום כהה
9. ש.צ.פ.	ירוק
10. דרך קיימת ומאושרת	חום
11. קו בנין	קו אדום מרוסק
12. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
13. קו בנין מינימלי קידמי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
14. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

יעוד	המגרש	יעוד המבנה	השטח בדונם	השטח ב - %
מבני ציבור	1	בית הקשיש	1500.00	17.85 %
מגורים מיוחד	2	דיוור מוגן	6420.00	76.44 %
דרך קיימת			480.00	5.71 %
סה"כ			8400.00	100 %

5. רשימת תכליות

א. שטח לבניני ציבור

משמש לבנין בית קשיש הכולל חדרי הרצאות וחוגים, משרדים, חדרי סדנאות, ספריה, אולם רב-תכליתי, חדרי מנוחה וטיפולים, אולם לתשוי נפש, מספרה, מקלט וכירופדיה, ח. שרותים ומקלחת.

ב. מגורים מיוחד (דיוור מוגן)

ישמש להקמת הוסטל- דיוור מוגן לקשיש הכולל דירות מגורים, מחסנים, ח. כביסה, מטבח, חצר משק, ח. אוכל, מועדון חברתי, דירה לאם הבית, ממ"דים ופינויות ישיבה.

ג. דרך קיימת

תשמש לתנועת כלי רכב וחניות ציבוריות לאורכה.

6. חלוקה חדשה ורישום

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתוכניות קודמות בשטח תחולת התוכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתוכנית זו.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.

8. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

9. עבודות חשמל

9.1 קווי חשמל

- 9.1.1 אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 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.

סוגי קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10.0 מ'

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

- 9.1.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן
 מ- 6.0 מ'.

- 9.1.4 פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק,
 לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו
 יפורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו
 על היזמים.

- 9.1.5 אספקת החשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות
 כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קווים עיליים.

9.2 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה
 בכל צורה שהיא.
 על מגיש בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות
 טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות חב' חשמל
 ובאישור מהנדס העיר.
 על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות
 להניח את קווי החשמל וכן גישה חפשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה
 שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל ובתאום עם מהנדס העיר.

9.3 תאורת חוץ

תבוצע תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל
 עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות בצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

9.4 טלפון ותקשורת

רשת טלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות.
 רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים
 לטלביזיה בכבלים. הכל בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

10. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

10.1 כללי

- 10.1.1 כתנאי להיתר בניה תוצג תוכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל. ייתרונות תוכנית הביוב תכלול מערכת הביוב כולה. הבניין לא יאוכלס לפני השלמת מערכת הביוב כולה.
- 10.1.2 על מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכבוי אש - הכל לפי העניין.
- 10.1.3 מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראי על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

10.2 אספקת מים

- 10.2.1 אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
- 10.2.2 אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
- 10.2.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

10.3 ביוב

- 10.3.1 יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
- 10.3.2 לא ינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי מערכת הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
- 10.3.3 כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו על פי תכנית מקצועית מתאימה.

11. אספקת גז

- 11.1 לכל בניין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני הגז.
- 11.2 לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

12. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

13. ניקוז מי גשם

13.1 צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכניות, ויפורטו בהן החומר ממנו עשויים הצינורות. כל צינורות מי הגשם יותקנו בתוך קירות, לא תותר התקנת צינורות חיצוניים.

13.2 אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לש.צ.פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי גשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

13.3 אין לנקז מי גשמים, מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל, למעט מגגות רעפים בהם המים יכולים להישפך חופשי.

14. מיקלוט וחדרי בטחון

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם יכללו בו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

15. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983", החלות בזמן הגשת הבקשה להיתר הבניה. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ושיחים על מנת לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. לא יותרו יותר מ-5 חניות רצופות וצמודות.

16. מיכשולי טיסה

16.1 כל המבנים מעל 6 קומות ידרשו לקבל אישור רשות שדות התעופה על גובה המבנים שאינו מהווה מפגע למסלולי טיסה.

16.2 התוכנית לאישור תעבור דרך מחלקת מהנדס העיר לרשויות המתאימות.

16.3 כל אנטנה או מתקן הנדסי החורגים מגובה של 30.0 מ' מקו הקרקע הטבעית ידרשו אישור רשות שדות התעופה.

17. הוראות בינוי מיוחדות

- 17.1 גמר החזיתות : כל חזיתות המבנים יהיו מצופים בחומר קשיח עמיד בשיעור של 100% ובאישור מהנדס העיר.
- 17.2 מסתורי כביסה : יקבלו פתרון אינטגרלי בחזית הבנין ויבנו מחומר קשיח. מזגנים : ישולבו במבנה ויוסתרו. לא תותר כל התקנה חיצונית הבולט מחזית המבנה.
- 17.3 גמר גגות : שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים, בליטות וכרכובי גגו יהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
- 17.4 גישה לנכים : יש לדאוג לגישה נאותה לנכים בתחום שטח התכנון.

18. יחס לשטחים ירוקים ושצ"פ קיימים

- 18.1 יש לדאוג למינימום פגיעה בעצים וצמחיה קיימים ולשיקומם בתאום עם המחל לגינון ונוף בעירית כרמיאל ובאישור מהנדס העיר.
- 18.2 לא תותר פגיעה בשולי פארק אלון, בכל מקרה של פגיעה יש לשקם את הדרוש.

19. דרכי גישה

- 19.1 תובטח גישה לרכב חרום, אחזקה ונכים לתוך תחום שטח התכנית שתכלל בבקשה להיתר הבניה.
- 19.2 ישולבו דרכי גישה בין פארק אלון ומעון יום או בין מעון היום לבין בתי המגורים הסמוכים.

20. : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי " תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בחכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מספר יח"ד סה"כ	צפיפות נטו/מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי				במ"ר אחוזים				שטחי בניה מקסי		קווי בנין *			המגרש מינ'	המגרש	האזור
		סה"כ מספר קומות		במטרים		סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הבניסה	מעל למפלס הבניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
		מעל מפלס הבניסה	מתחת מפלס הבניסה	מעל מפלס הבניסה	מתחת מפלס הבניסה												
-	-	-	10	-	2	48% ✓	40% ✓	8%	40%	8%	40%	5 ✓	5 ✓	3 ✓	1000 ✓	1	שטח לבנייני ציבור
100	-	8	37	2	13	110% ✓	20%	20% ✓	90%	15%	95%	5 ✓	5	5	6000 ✓	2	מגורים מיוחד (דירור מוגן)

* הערה : קו בנין יהיה 5 מ', למעט בגבול המגרש המשותף בין ההוסטל לבית הקשיש בלבד ע"מ לאפשר קירוי מחבר + מדרגות ומעלית בלבד שתוכננו כחלק מההוסטל.

כמו כן, קו בנין (נקודתי) קטן מ- 5 מ' בפיונה הצפון מערבית הגובלת בחלקה 112.

20. חתימות :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

26.696...

מזל טוב

משרד השיכון
מחוז תגליל - נצרת

המתכנן :