

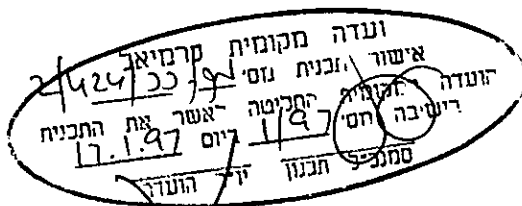
6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מס. ג/כר/424/2
 "מבני ציבור מתחם מוריה"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/424 בתוקף.
 ולתכנית מתאר מס' ג/4950 בהפקדה.



מקורי: יוני 1996, עידכון: יולי 1997

פרק א' - כללי

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. ג/כר/2/424 "מבני ציבור מתחם מוריה" (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת את הוראות התכנית (להלן "התקנון") וכן גליון תשריט אחד ערוך בקנ"מ 1250 : 1 (להלן "התשריט").

3. מקום התכנית - מחוז :
נפה :
מרחב תכנון מקומי :
מיקום :
הצפון :
עכו :
כרמיאל :
מרכז כרמיאל - רח' הגפן :

4. השטחים הכלולים בתכנית -

גושים			19003
חלקות			48
חלקי חלקות			

5. תחום ותחולת התכנית - גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. שטח התכנית - 9.846 דונם (במדידה גרפית ממוחשבת).

7. יוזם ומגיש התכנית - עיריית כרמיאל. שד' נשיאי ישראל 11. טל' 04-9987961.

8. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית, טל. 06-558211

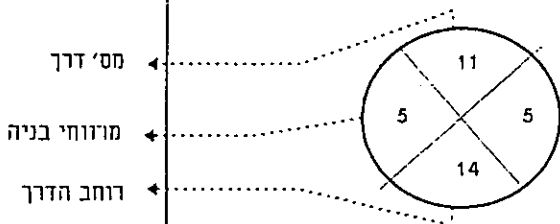
9. עורך התכנית - רמה חיטרון אדריכלית ומתכננת ערים, כרמיאל רח' מצפה נוף 56 טל: 04-9884354.

10. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל ג-424 בתוקף ותכנית מתאר ג-4950 בהפקדה. הוראות התוכנית לעיל חלות על שטח זה, מלבד השינויים, נשואי התוכנית הזו.

11. מטרת התוכנית - הגדלת זכויות הבניה בשטח מבני הציבור. חלוקה למגרשים ברי רישום.

12. פירוט מונחים - תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם כן יתייב הכתוב הגדרה אחרת.

13. באור סימני התשריט

הסימון בתשריט	באור הסימון
קו כחול רצוף	גבול התכנית
שטח צבוע ידוק	שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל.
שטח צבוע חום בהיר	כביש וחניה קיימים.
שטח צבוע חום בהיר מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע כתום	מגורים א'-לתכנון בעתיד.
שטח צבוע תכלת	מגורים ב'-מבנים בני 3-4 קומות
	
קו משונן	גבול גוש
קו רצוף שחור	גבול חלקה קיימת
קו מקוטע שחור	קו בינין
קו רצוף שחור + קו מקווקו אדום	גבול מגרש מוצע
מצולע מנוקד	מבנה קיים

פרק ב' - רשימת התכליות והשטחים.

1. רשימת התכליות.

האזור	הצבע בתשריט	התכלית
שטח למבני ציבור	חום בהיר מותחם בחום כהה	השטח מיועד למבני ציבור ותותר בו הקמת מבנים המשמשים לצרכי ציבור כגון : מוסדות חינוך (גני ילדים, בתיספר) תרבות ובריאות, מועדונים, מבני דת-בתי כנסת, וכד'. וכן מבני שרות.

2 . טבלת שטחים ושימושים.

יעוד השטח	שטח בדונם	שטח באחוזים
שטח למבני ציבור	9.846	100%
סה"כ	9.846	100%

פרק ג' - עיצוב אדריכלי.

1. כל המבנים הכלולים בתכנית זו, מבנים עיקריים ומבני נמך, יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש ויבנו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, והנחיות ומגבלות הבניה בטבלה שלהלן.
2. כל תוספות הבניה למבנים הקיימים ישתלכו כחלק אורגני במבנים הקיימים ובפיתוח סביבם לפי הנחיות מהנדס העיר ובהתאם למגבלות חזויות הבניה בטבלה שלהלן.
כל תוספת תחייב חיזוש וטיפול כולל בחזיתות המבנה.
3. חומרי הגמר והחיפויים הקשיחים של המבנה יקבעו ע"י מהנדס העיר.
4. כל המערכות הטכניות והצנרות לסוגיהן יוסתרו וישולבו במבנה ובפיתוח לשביעות רצון מח' מהנס העיר.
5. תכניות הפיתוח בסביבת המבנה יוכנו לפי הנחיות מהנדס העיר ויוגשו עם הבקשה להיתר, לאישור מח' מהנדס העיר.

פרק ד' - תקנות כלליות

1. שימוש בקרקע ובבנינים - לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
2. הפקעת שטחים - כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.
3. חלוקה חדשה ורישום - החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמונה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות נתון על-ידי מספר בתוך עיגול. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י יזמי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
4. רישום שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י יזמי ו/או מבצעי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
5. היטל השבחה - בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

6. מקלטים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

7. שרותים - כללי - לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

* מים - מקור מי השתיה יהיה מחובר לרשת המים של העיריה.
המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

* ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להדחת שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש בתאום ובאישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. אחריות הטפול והאחזקה של קווי הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודות החיבור עם הביוב הציבורי.

* סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

* חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:
רשת החשמל המתח הגבוה והנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.
לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יזם התכנית יגיש תכנית אב להקמת חדרי השנאים (טרנספורמציה) לאישור הרשות המקומית.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לסלוליהם בכבלים.

* אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ואישור הוועדה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית אלא עפ"י תכנית מאושרת.

8. עבודות פיתוח - כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לחלקי התכנית השונים ע"פ דרישת מח' מהנדס העיר.

1. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו ע"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות ע"י התכנית המאושרת.

2. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב צירים.

9. גינון וצמחים - עבור כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה חלק התכנית.

10. הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל -

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מ' 2 -	מרשת מתח נמוך
מ' 5 -	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8 -	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ' 10 -	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מעמודי חשמל מתח עליון

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכנים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10 -	מכבל חשמל תת קרקעי
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מעמודי חשמל מתח עליון

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותיה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

11. חניה - יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בתחום המגרשים או במגרשי חניה
ציבוריים סמוכים, לפי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון
והבניה, התקנות מקומות חניה תשמ"ג.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתואי
הטופוגרפיה ושילוב צמחיה של עצים ושיחים.

12. כיבוי אש - לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הועדה המקומית
לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש
ולשביעות רצונה.

פרק ה' - הגבלות חכירות בניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה במכניזם ובתחומים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה				אחוזי בניה/ שטח בניה						גובה מקסי	צפיפות נטו/ מס יחיד למגרש	שם סוכה יחיד
		צדדי	אחורי	קדמי	מכל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ				
שטח למבני ציבור- בייכ מגרש 3	7048	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	80%		65%	15%	40%	80%	3 קומות	9.5 לגג שטוח 10.5 לגג משופע		
שטח למבני ציבור- גן ילדים. מגרש 2	1682	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	70%		60%	10%	40%	70%	2 קומות	7.5 לגג שטוח. 9 מ' לגג משופע		
שטח למבני ציבור- בייכ מגרש 3	1116	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	לפי סימון בתשריט	70%		60%	10%	40%	70%	2 קומות + גלריה	7.5 לגג שטוח. 9 מ' לגג משופע		
סה"כ	9.846													

* מתקני פיתוח יכולים להכנות על קו 0.

חתימות :

יחזם ומגיש התכנית : עיריית כרמיאל. _____

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל. _____

עורך התכנית: רמה חיטרון-אדריכלים. _____
רמה חיטרון אדריכלים
כרמיאל
04