

2-2419

10

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מס. מק/כר/424/3

תוכנית בסמכות וועדה מקומית

"פארק אופירה"

ועדה מקומית כרמיאל  
 תשע"ד תכנית מס' 3/424/98  
 ישיבה מס' 498 ביום 17.7.98  
 ישיבה מס' 498 ביום 17.7.98  
 יושב ראש ועדה מקומית  
 יושב ראש ועדה מקומית

המהווה שינוי לתכנית המתאר ג / 424 בתוקף

מקורי: מרץ 1997

עידכונים: יולי 1997, ינואר 1998, יולי 1998

## פרק א' כללי

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מק/כר/3/424 - "פארק אופירה" (להלן ה"תכנית").

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

3. מקום התכנית -

מתוו : הצפון  
נפה : עכו  
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל  
מיקום : מרכז כרמיאל - שד' נשיאי ישראל

4. השטחים הכלולים בתכנית -

18987:	18988	גושים
34,35,36,37,101,102,103	2,3,8,9,13,14,15,16,18,24,26,29,41,44,45,48, 49,65,68,69,74,79	חלקות
27,28,29,30,31,32,38,40,41,42,43,45,46, 100, 104,105,106,110,111,130,131	1,4,7,10,11,12,17,19,20,21,22,42,43,46,47,50, 51,53,54,58,59,62,63,66,67,70,71,72,75,78,80, 83,84,87,121,150	חלקי חלקות

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

6. שטח התכנית - 201 דונם (במידה גרפית ממוחשבת).

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

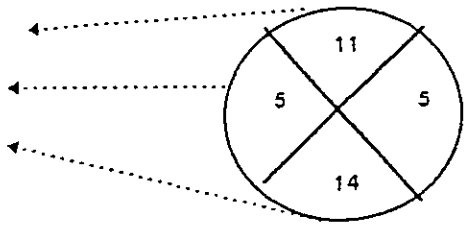
8. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית, טל' 06-6558211.

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

10. מטרת התוכנית - א) הגדלת שטחי ציבור פתוחים לצורך הקמת פארק אופירה.  
ב) פירוט הנחיות בינוי לשטחים ציבוריים פתוחים בתחום הפארק.  
ג) איחוד וחלוקת שטחים.

11. א) יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר כרמיאל ג-424 בתוקף (להלן "התכנית הראשית").  
ב) ההוראות בתכנית הראשית יחולו גם בתחום תכנית זאת אולם בכל מקרה של סתירות בין ההוראות בתכנית זו ובין התכנית הראשית יחולו הוראות תכנית זו, וכוחה יהיה עדיף על הנאמר בתכנית הראשית.

12. פירוט מונחים - תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנין תשכ"ה להלן "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) להלן "התקנות", ולמונחים הבאים והמשמעויות הרשומות בצידו.  
אלא אם כן יחייב הכותב משמעות אחרת.

הסימון בתשריט	באור הסימון
קו כחול רציף	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	כביש זחניה קיימים
שטח צבוע אדום	כביש מתוכנן
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע כתום	אזור מגורים
שטח צבוע פסים ורוד צהוב באלכסון	אזור מגורים
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום	שביל הולכי רגל
	<p>מס' זרך</p> <p>מדווחי בניה</p> <p>רוחב הדרך</p>
קו משונן	גבול גוש
קו רצוף שחור	גבול חלקה קיימת
קו מקוטע שחור	קו בניין
קו מקוטע כחול עבה	גבול תכנית בתוקף
שטח צבוע ירוק ועליו כוכביות	אזור עתיקות

## פרק ב' - רשימת התכליות

1. השטח הציבורי הפתוח מסומן בתכנית לשימוש לפעילות נופש פנאי.
2. התכליות להם ישמש השטח הציבורי הפתוח יהיו בהתאם לתוכנית ג / 424 בתוקף כלהלן:
  - א. גנים ציבוריים, גני חיות וגנים בוטניים.
  - ב. מתקני גן, מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות אלה.
  - ג. משתלה עירונית, כולל מבני עזר ושירות הקשורים למשתלה.
  - ד. אמפי-תאטרון, מתקנים לתערוכות ותצוגות, במות למופעים ומבני שירות הנדרשים למטרות אלה (כגון: חדרי הלבשה, שירותים, קונכיה אקוסטית וכו').
  - ה. מזנונים, בתי קפה, מועדוני נוער ושטחי לוואי הנדרשים למטרות אלה- ובלבד ששטחם הכולל של מתקנים אלה לא יעלה על 5% משטח הציבורי הפתוח.
  - ו. מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.
  - ז. בתי שימוש ציבוריים.
  - ח. דרכים להולכי רגל ושבילים.

## פרק ג' - עיצוב אדריכלי

1. לא יינתן היתר בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח אלא על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטוני.
2. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תאושר על ידי הוועדה המקומית ובמסגרתה ייקבעו הוראות לפיתוח ועיצוב נופי בתחום השטח במטרה לשמר את הנוף, וכן הוראות בקשר לבניה על בסיס העקרונות דלהלן:
  - א. כל הבנייה תשתלב במרקם הפיתוח של הפארק ותהיה תואמת את המקום הכולל.
  - ב. תוספות למבנים קיימים יתוכננו כחלק אורגני מהמבנים הקיימים ויכללו הוראות לפיתוח סביבתי.
  - ג. חומרי הגמר של המבנים יהיו על ידי ציפויים קשיחים בעלי קיום ארוך.
  - ד. פרט למבנים המצויים בשולי הפארק לא יעלה מימד האורך של מבנים בכיוון הניצב לציר הניקוז על 10 מטר.
  - ה. כל המערכות הטכניות וכל הצנרת לסוגיה השונים יהיו מוסתרים וישולבו במבנה ובפיתוח הסביבתי.
  - ו. יש לדאוג לפיתוח השטחים שבסביבת המבנה לרבות פירוט דרכי הגישה להולכי רגל, לשירות, לאספקה ולתידום.
3. פיתוח השטח יעשה על פי תכנית כוללת אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית ותכלול תכנית גינון והשקיה, פירוט צמחייה ונטיעות, ריהוט גן וכד'.

## פרק ד' - תקנות כלליות

1. שימוש בקרקע ובבנינים - א. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצא בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת תכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.  
ב. בתחום האתר הארכיאולוגי (תל בתא) לא תורשה כל בניה או עבודות פיתוח ללא רשות רשות העתיקות.
2. 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.
3. רישום שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל עפ"י הוראות החוק.
4. היטל השבחה - בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.
5. מקלטים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם יכלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.
6. עתיקות - לא ינתן היתר בניה לבנין הנמצא בתחום אתר העתיקות (תל-בתא) אלא באישור רשות העתיקות ובהתאם לפקודת העתיקות ותיקונה.
7. הפקעה - השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל, עפ"י הוראות החוק.

## פרק ה' - אספקה ושירותים

1. כללי:  
לא יוצא היתר בניה ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר של חיבורי הרשתות למבנה לאספקת השירותים.
2. מים:  
מקור מי השתייה יהיה מחובר לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתיאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
3. ביוב:  
כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת להרחקת שפכים ודלוחין שתחובר למערכת הביוב המרכזית של העירייה באופן שיאושר על ידי מהנדס העיר.

4. סילוק אשפה:

בתחום התוכנית יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל.

5. חשמל, טלפון ותקשורת:

- א. כל מערכות החשמל, לרבות רשת המתח הגבוהה והנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי הזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- ב. תחנות טרנספורמציה יהיו תת-קרקעיות ועל כל מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרעשות חברת החשמל.
- ג. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית.

6. אספקת גז:

לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

7. עבודות פיתוח:

- כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לחלקי התכנית השונים ע"פ דרישת מח' מהנדס העיר.
- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
  - ב. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחנויות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב צירים.

8. גינון וצמחים:

עבוד כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית חלק התכנית.

9. הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל:

א. 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 המצויינים להלן:

מ' 2 -	מ' 22
מ' 5 -	מ' 110
מ' 8 -	מ' 161
מ' 10 -	

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

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

מ' 2.5 -	מ' 33
מ' 5 -	מ' 10
מ' 10 -	

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

10 מ' -

5 מ' -

5 מ' -

10 מ' -

מכבל השמל תת קרקעי

מעמודי השמל מתח נמוך

מעמודי השמל מתח עד 33 ק"ו

מעמודי השמל מתח עליון

ה. בכל הענינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותיה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

10. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בתחום המגרשים או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים, לפי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג.

מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתנאי הטופוגרפיה ושילוב צמחיה של עצים ושיחים.

11. 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 1 - תגבלות זכויות בניה**

טבלת זכויות והגבלת בניה לפי תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מס' יחיד סת"כ	צפיפות נטו/מס' יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)			
			סה"כ	לכסוי	שטחי	שמושים	עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ	מס' קומות	מס' קומות			מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
		במטרים																		
		לגג 9.5 שטוח 11.5 למשופע מעל מפלס בניסה	2 קומות + גלריה + מרתף	5%	3%	1%	4%	1%	4%	לפי בנינים	10	10	170,000	שטח ציבורי פתוח						
		לגג 9.5 שטוח 11.5 למשופע מעל מפלס בניסה	2 קומות + גלריה + מרתף	45%	30%	10%	35%	10%	35%	5	5	5	16,000	שטח למבני ציבור						

\* מתקני פיתוח יכולים להבנות על קו 0.

\* תחאפער העברת 10 אחוזי בניה ממפלס שמתחת לכניסה למפלס שמעל הכניסה.



חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:  
עירוות כרמיאל.

---

בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.

---

עורך התכנית:  
רמה חיטרון-אדריכלים.

---

רמה חיטרון-אדריכלים  
רמת השרון 5410004  
04 5510777