

27

2-2786

מרץ 1990

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מס' 6171/ג הנקראת "שטח לתיירות"
המהווה שינוי לת.ב.ע. מס' 4903.

פרק א' - כללי

1-א המקום מחוז : הצפון
נפה : עכו
ישוב : כרמיאל

גושים וחלקות : גוש 18987
חלקי חלקות 16÷11, 52÷50, 59÷55

2-א שטח התכנית

25 דונם (נמדד באופן גרפי)

3-א שם ותחולה

תכנית זו תיקרא בשם "שטח לתיירות" להלן התכנית:
התכנית מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בת.ב.ע. מס' 4903.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף
התשריט הוא בק.מ. 1:1000

4-א מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפים כתובים המהווים את התקנון, תשריט
צבוע בק.מ. 1:1000.

5-א יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מתייחסת לתכנית המתאר של כרמיאל מס' 4950
הנקראת להלן "המתאר".
היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול ומהווה שינוי
לתכנית המתאר וכן לת.ב.ע. מס' 4903.
כל תכנית מפורטת אחרת, קודמת לתכנית זאת והמתייחסת
לשטחים שבתחומי תכנית זאת, והמכילה פרטים העומדים
בסתירה לתכנית זאת, תבוטל כולה או מקצתה באותם פרטים
העומדים בסתירה כאמור.

6-א גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
מצפון, צפון-מערב המרכז לספורט וחינוך.
ממזרח, מגרשים בנה-ביתך שלב ד'.
מדרום, דרום-מערב כביש שגיא ומעלה ההר.

לקבוע שטח מיועד לצרכי תיירות כולל הנחיות תכנון.

מינהל מקרקעי ישראל.

עיריית כרמיאל ויוזמים פרטיים.

ב.לוי אדריכלים - כרמיאל.

פרק ב' - פרשנות
=====

1-ב הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתקפו מזמן לזמן.

תשריט 2-ב

תשריט זה מיועד לתאר את מיקומו וצורתו של השטח לתיירות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית - תשריט זה מחייב בקווי המתאר הכלכליים שלו.

ביאור סימני התשריט 3-ב

- 3.1 קו כחול - גבול התכנית המוצעת
- 3.2 קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- 3.2 קו רציף עם משולשים מעליו ומתחתיו לסירוגין - גבול גוש
- 3.2 קו רציף ולצידו עגול עם מספר - גבול ומספר חלקה.
- 3.3 עגול מחולק לארבעה רבעים ובהם מספרים - המספר העליון: מספר דרך. המספר התחתון: רוחב הדרך. המספר בצדדים: קווי בנין מותרים.
- 3.4 שטח צבוע צהוב עם מסגרת חום כהה - שטח לתיירות. A - אזור בניה עד 12 קומות גובה. B - אזור בניה עד 3 קומות גובה.
- 3.5 שטח צבוע ירוק עם מסגרת חום כהה - שטח למרכז ספורט וחינוך.

פרק ג' - רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בניה

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ג-1 שטח לתיירות

בשטח התכנית תותר הקמת מבנה או מבנים לצרכים של מלון, וכן שטחי מסחר כמתחייב מצרכי מלון. המבנים יכללו חדרים לאירוח, משרדי קבלה וניהול, לובי ופואיה - מטבחים ומסעדות, בר, בתי-קפה ואולמות כינוסים ואירועים. שטחים לשירותים טכניים, מיזוג אוויר, קיטור וכדומה. הבינוי יתחשב בטופוגרפיה המיוחדת של השטח ויותאם למקום. במקרה של ביצוע בשלבים, תוגש תכנית בינוי כוללת של כל האתר לאישור מוקדם של הועדה המקומית, עם ציון השלבים השונים. יש להתחשב בתכנון הכולל של האתר באזור הבניה למגורים השכן ולמנוע הפרעות אפשריות לניהול אורח חיים תקין כמתחייב מאזור של בתי מגורים פרטיים.

ג-2 הגבלות בניה

- א. בשטח התכנית המסומן באות A תותר הקמת מבנים לגובה 12 קומות ברוטו מפני הקרקע המתוכננים.
- ב. בשטח התכנית המסומן באות B תותר הקמת מבנים לגובה 3 קומות בלבד מפני הקרקע המתוכננים, כולל עליות גג בגובה שימושי מעל 2.20 מ'.
- ג. בבניה מדורגת המגבלה תהיה מקומית ולא תחול על המבנה בשלמותו. בכל נקודה מפני הקרקע המתוכננים, גובה הבנין לא יעלה על שלש קומות, או 9 מ' גובה.
- ד. אחוזי הבניה המותרים בכל קומה לא יעלו על 20% משטח המגרש.
- ה. אחוזי הבניה המותרים לכל המבנים לא יעלו בס"ה על 45% משטח המגרש למעט מרתפים ומקלטים שלא יעלו בשטחם על השטח התקני הנדרש.
- ו. שטחי המרתפים המותרים לא יעלו על 25% משטחי הבניה הכוללים.
- ז. קווי בנין מגבול מגרש יהיו 5.00 מ' מינימום.

- א. גגות הבניינים הנמוכים יעוצבו באופי הסביבה.
- ב. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות רק באישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה ובעיצוב שלא יפגום בצורתו האסטטית של הבניין, הם ישולבו ויוסתרו בגגות הבניינים.
- ג. ארובות עשן יתוכננו ויעוצבו כחלק אינטגרלי משלמות המבנה אליו הן שייכות, ומיקומם ימנע זיהום והפרעה לסביבת המגורים הסמוכה.
- ד. לא יותקנו צינורות גז, מים וביוב על קירות חיצוניים של המבנים.
- ה. מערכת הזנת החשמל והטלפון תהיה תת-קרקעית בשטח התכנית.
- ו. אנטנת טלוויזיה תהיה מרכזית לכל המבנים שיתוכננו בשטח התכנית והקמתה תותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה.
- ז. לא תותר התקנת שלטי פרסומת בשטח התכנית למעט שלטי הכוונה וציון שם המלון באישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה.
- ח. היתרי בניה יוצאו רק, לאחר שתוגש תכנית בינוי כוללת ובה יוגדרו כל שלבי התכנית וכל שימושי הקרקע, לרבות שטחי הציבור.

פרק ד' - תקנות כלליות

=====

ד-1 הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

ד-2 היטל השבחה.

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה, בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196/א לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ד-3 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

5-ד בניה בקרבת קווי חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה בכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

היתר בניה בקרבת קווי חשמל, ינתן רק במגבלות שלהלן: מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, המרחק יהיה כמפורט להלן:

ברשת מתח נמוך, מרחק מינימלי של 2 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו, מרחק מינימלי של 6 מ'.
 בקו מתח עליון עד 110 ק"ו, מרחק מינימלי של 8 מ'.
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו, מרחק מינימלי של 10 מ'.
 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ו/או במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא אחרי קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

6-ד מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבנין המאושרים.

7-ד שירותים

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סיניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב העירונית.

ג. ניקוז - המבנים והשטח בתחומי התכנית, ינוקזו על פי תכנית, שתוגש במצורף לתכנית הבינוי ותאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 הניקוז יחובר למערכת הניקוז העירונית.

ד. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של העיריה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר.

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי תקן החניה הארצי, בהתאם לשימוש בקרקע ולתכנית השימוש. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה.

חתימות
=====

היוזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע _____:



בני לוי אדריכלים

עורך התכנית _____:

ועדה מקומית _____:

ועדה מחוזית _____:

משרד הפנים מחוז הצפון
דלק והתנועה העממית השכייה-1965

אישור תכנית מס. G.171

הועדה והממוזגות לתכנון ולבניה החליטה
ביום G.11.89 לאשר את התכנית.

יו"ט הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. G.171

פורסמה בעקבות פרוטוקול מס. G.11.89

מיום