

2-3357

מחוז הצפון

מס' 10745
מס' 493
מיום 9.2.2000

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

משרד הפנים מחוז הצפון
1965
מס' 10745
מס' 5999
שנת תשס"ז

בית אבות

תכנית מפורטת מס' ג/ 10745 הנקראת: תכנית תכנון וחבניה תשכ"ח - 1965

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/115/ שבתוקף

גוש	18986	18991
חלקי חלקה	80,81,82,83,84,85,103	1,17,18,20,21,22,23,24,75,80

יוזם התכנית: עיריית כרמיאל

שד' נשיאי ישראל 11

טל: 04-9987961

פקס: 04-9884277

בעל הקרקע: מדינת ישראל

בניהול מנהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה, נצרת עילית

טל: 06-6558211

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל

ישוב קהילתי- מנוף

ד.נ. משגב 20184

טל: 04-9998623

תאריך: 03, יוני, 1998

30, דצמבר, 1998

15, מרץ, 1999

26, אוק', 1999

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10745 . התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 115 שבתוקף.

2. א. חלות, גבולות:

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

גבולות: בצפון: שכונת הגליל
בדרום: שכונת רמת רבין
במזרח: שכונת הגליל
במערב: שטח משולב מסחר ומגורים- לתכנון

ב. מיקום התכנית:

מיקום בעיר: אזור דר' מערבי של העיר הגובל בשכונת רמת רבין.

גוש: 18986 חלקי חלקות: 85,103-80
גוש: 18991 חלקי חלקות: 80,75,24-20,18,17,1

3. מסמכי התכנית:

א. תכנית זו כוללת 10 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.

ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות לתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 115 שבתוקף מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שטח התכנית:

15.710 דונם- מדודים בצורה ממוחשבת.

6. מסרות התכנית:

א. הקמת בית אבות ציבורי.
ב. קביעת התנאים לבניה, אכלוס, תפעול ואחזקה בשטח התכנית.

7. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול / מספר חלקה	קו מספר בצבע ירוק כהה- רציף
גבול / מספר חלקה לביטול	קו מספר בצבע ירוק כהה- מקווקו
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
שטח משולב מסחר, מבני צבור ומגורים	שטח משובץ בקווים אדומים
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

8. רשימת תכליות:

א. שטח למבנה ציבורי:

ישמש להקמת בית אבות, שיכלול כ- 150 מיטות בחדרים של 2 מיטות או מיטה אחת. גודל חדר למיטה אחת לא יפחת מ-7 מ"ר וגודל חדר לשתי מיטות לא יפחת מ-14 מ"ר. הכל לפי הדרישות של משרד הבריאות ובהתאם לייעוד החדרים במחלקות השונות. (מחלקת תשושי נפש, מחלקת תשושים ומחלקת סיעודיים).

ב. דרך קיימת או מאושרת:

תשמש לכביש, מדרכות, מעברים להולכי-רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

9. השימוש בקרקע ובבניינים:

- הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשל"ה (1965) ועדכוניו.
- לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכנון בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.
- כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל הנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת ועודפי בניה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון, כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.

10. סבלת שטחים ושימושים:

יעוד	שטח בדונם	שטח ב- %
שטח למבני ציבור	11.380	72.44
דרך קיימת או מאושרת	4.330	27.56
סה"כ	15.710	100.00

11. תחנת טרנספורמציה:

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

12. הפקעות לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם
למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו- 189 על הצווים
והתקנות הנוגעות לעניין, וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

13. איחוד וחלוקה:

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות
קודמות בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות
לפי המסומן בתשריט.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור,
בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

15. מקלטים / מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/
מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

16. סבלת זכויות והגבלות בניה:

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

המגרש	גודל מגרש מינ' מ"ר	שימושים עיקריים %		שטחי שרות %		סה"כ שטחי בניה %	תכנית מרבית %
		מתחת	מעל	מתחת	מעל		
מבני ציבור	11,380	7	55	11	7	80	22

המגרש (המשך)	גובה בניה מרבי *		מרווחי בניה (מ')		
	(מ') *	קומות *	קדמי	אחורי	צידי
מבני ציבור	25 מ'	5	5 מ'	5 מ'	5 מ'

הערה: * גובה בניה מרבי כולל קומת מרתף.

* אגף ב' אגף א' אגף ג' אגף ד' אגף ה' אגף ו' אגף ז' אגף ח' אגף ט' אגף י'

דניאל כהנא-אדריכל
מושב מנוף משגב 20184
טל. 04-9998623

17. עיצוב ארכיטקטוני:

17.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה, בשיעור של 100%.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.

ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.

ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.

ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.

ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

ז. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרוט.

ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום במבנה, ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון שד' נשיאי ישראל ושד' בקעת בית הכרם.

17.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

17.3 שילוט:

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

17.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

17.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס העיר.

17.6 צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוז, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

17.7 מסתורי כביסה:

- א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קווי הבניין וכחלק אינטגרלי מחזית הבניין.
- ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.
- ג. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.

17.8 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

17.9 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק - יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של הפרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב עפ"י הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

17.10 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

17.11 גגות:

א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

18. מעליות:

בבניינים מעל 3 קומות יידרש להתקין מעלית.

המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

תכנון המעלית וסידורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.

19. סידורי נכים:

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

20. שירותים ותשתיות:

20.1. ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים, ובתאום עם משרד הבריאות ומחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

20.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל, בתאום עם משרד הבריאות.

20.3 סלילת דרכים ושבילים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

20.4 ניקוז מי גשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז לאורך חזיתות המבנה.

פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר, ובתאום עם רשות הניקוז.

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

20.5 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

21. הוראות פיתוח ונוף:

21.1 תכנית פיתוח:

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:

1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים, וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"י הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.
- ב. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נסיעות וגיגון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- ג. תצורף תכנית נסיעות ועקירות של עצים ושחילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה וצמחים, שיחים לשחילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.
- ד. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים לכל שטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש.

21.2 פיתוח מבנן:

- כל האלמנטים של המגרש ישולבו ליחידה עיצובית אחת. המתכנן יבטיח שילוב נכון של עצים ביחס נכון למבנים.
- התכנית תשלב בצורה אסתטית את הקירות התומכים, המסדים והגדרות יחד עם מתקנים כגון ארונות אשפה, מבני עזר וכו' לכלל יחידה עיצובית מגובשת.
- במערכת תנועת הולכי רגל תשולב תאורה, מערכת שבילים, מדרגות, פינות ישיבה ומשטחים מרוצפים, מגרשי חניה וכו' כמערכת עיצובית אחת המשקפת עדיפות הולכי הרגל ע"ג תנועת כלי רכב.
- במידה ויעשה שימוש במיכלי אשפה גדולים, תעוצב עמדת האשפה בשילוב הפיתוח גם בחזית חמישית מתוך מטרה להסתירה ולהמעיס מפגעי רעש וראיה.

21.3 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות תיבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0-2.5 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה.
- המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניה אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

22. חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים של בטון/אספלט וזאת ע"י נטיעות עצים ושיחים, קירוי חלקי או פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

23. ביצוע התכנית:

- א. התכנון והביצוע של המבנים והתשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בניה וכו' יעשו ע"י היוזמים וע"פ הסכם הפיתוח עם העירייה.
- ב. היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.

24. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית: עיריית
כרמיאל.....

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי
ישראל.....



דניאל כהנא-אדריכל
מושב מנוף משגב 20144
טל. 04-9998623

עורך התכנית: דניאל כהנא-
אדריכל.....