

9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/7/143 הנקראת:

רח' קציר - גבעת רם

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/143 שבתוקף.

18984	גוש
30,236,237,238,239,240,241,242,243,257,260,262	חלקי חלקה

יחם התכנית: עיריית כרמיאל

שד' נשיאי ישראל 11

טל: 04-9987961

פקס': 04-9884277

עו"ד מירב פרידמן
 משרד עו"ד מירב פרידמן
 תל אביב-יפו
 18.9.98

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:

10, יולי, 1998

24, יולי, 1998

4, נובמבר, 1998

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/כר/ 7/143. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 143 שבתוקף.

2. חלות, גבולות ומיקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
מיקום בעיר: החלק הצפוני של שכונת גבעת רם.
גוש: 18984 חלקי חלקות: 30,236-243,257,260,262

3. מסמכי התכנית:

א. תכנית זו כוללת 12 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות לתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 143 שבתוקף מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

16.612 דונם- מדודים בצורה ממוחשבת.

7. מטרות התכנית:

א. הגדלת שטחי ציבור עפ"י סעיף 62 / א (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.
ב. הקצאת מגרש לצורך הקמת מועדון נוער שכונתי.
ג. קביעת הנחיות אדריכליות עפ"י סעיף 62 / א (א) לחוק התכנון והבניה .

8. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
שטח כתום	שטח מגורים אי
שטח צבוע חום ואפור לסרוגין	שטח משולב למבני ציבור ולש.צ.פ.
שטח צבוע אפור	שטח למסחר
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח ירוק מותחם באדום	דרך להולכי רגל
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת

9. רשימת תכליות:

א. שטח משולב למבני ציבור ולש.צ.פ. (מגרשים: 404-1, 404-2):

תותר הקמת בנינים בעלי אופי של שירותים לצרכי הציבור כגון: מוסדות חינוך, תרבות ובריאות, מועדונים ומבני דת. הכל משולב בנטיעות וייעור.

מגרש: 404-2 מיועד להקמת מועדון נוער.

ב. דרך קיימת או מאושרת:

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

10. השימוש בקרקע ובבנינים:

א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.

ב. לא ינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

ג. לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.

ד. 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.

11. טבלת שטחים ושימושים:

יעוד	שטח בדונם	שטח ב %	שטח בדונם	שטח ב- %
	קיים		מוצע	
מגרש משולב מבני ציבור וש.צ.פ. (404)	13.925	83.83	---	---
מגרש משולב מבני ציבור וש.צ.פ. (404-1)	---	---	13.925	83.83
מגרש עבור מועדון נוער (404-2)	---	---	1.225	7.37
מגרש למסחר (410) - קיים	1.225	7.37	---	---
דרך קיימת או מאושרת	1.462	8.80	1.462	8.80
סה"כ	16.612	100.0	16.612	100.0

12. 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.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

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

14. איחוד וחלוקה:

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

15. 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 לענין.

16. מקלטים / מרחבים מוגנים:

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

17. טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

א. מצב קיים:

קחי בנין			גובה		% בניה מוצעים כוללים				גודל מינ' מ"ר	המגרש
צידי	אחורי	קדמי	קומות	מ'	תכסית	סה"כ	שרות	עקרי		
5	5	5	3	10	40	70	10	60	14,000	404 -משולב
4	4	5	2	6	40	70	10	60	1,300	410 -מסחר

ב. מצב מוצע:

המגרש	גודל מגרש מינ' במ"ר	שימושי עיקריים ב - %	שטחי שרות ב - %	סה"כ שטחי בניה ב - %	תכסית מירבי ב - %
404-1	13,925	60	10	70	40
404-2	1,225	60	10	70	40

המגרש (המשך)	גובה בניה מירבי		מרווחי בניה (מ')		
	קומות	(מ')	קדמי	אחורי	צידי
404-1	3	12.0	5	5	5
404-2	3	12.0	5	5	5

18. עיצוב ארכיטקטוני:

18.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חמרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר איכותי

אחר, בשיעור של 100% או בשילובים שונים באישור מהנדס העיר.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה סיוד, 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 בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי 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 ייראו לעין.

18.2 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.

18.3 שילוט:

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.

ב. תאסר הצבת שילטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.

ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

18.4 אנטנות:

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

18.5 קולטי שמש:

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

18.6 צנרת:

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

18.7 ארובות:

א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.

ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

18.8 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.

18.9 ערוגות ואדניות:

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

18.10 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.

19. סידורי נכים:

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

20. שרותים ותשתיות:

20.1. ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.

20.2. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

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 ומעבירי 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.

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 קוי חשמל.

לא ינתן 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.

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

הערה: במידה ובאישור 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
 בקני"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 קוי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קוי מתח נמוך ותכנית
 תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכן בתאום
 עם הרשויות הנוגעות לענין 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 נטיעות וגינון בתחום
 התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתעשה ע"י אדריכל
 נוף מוסמך.

ג. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם
 סימון מערכת השקייה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה וצמחים,
 שיחים לשתילה, 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 מבני:

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 ולהמעט מפגעי רעש וראיה.

21.3 מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות תיבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0-2.5 מ' יזורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחייה.
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.

21.4 עצים:

- א. במקום עצים צעירים מנטיעות קק"ל. שיהיה צורך לעקרו במידה וקיימים ינטעו עצים בכמות מקבילה בתחום התכנית.
- ב. עצים מבוגרים הניתנים להעתקה, כמו זיתים וחרובים- יועתקו.

22. חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה בתוקף בזמן מתן היתר הבניה.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו מיטטחים גדולים של בטון/אספלט וזאת ע"י נטיעות עצים ושיחים, קירווי 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 הבנייה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.

ג. הועדה המקומית רשאית לאחר אישור תכנית התשתיות ועבודות העפר להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

24. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית: עיריית כרמיאל.....

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.....

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

עורך התכנית: דניאל כהנא-אדריכל.....