

לפי
6.8.00

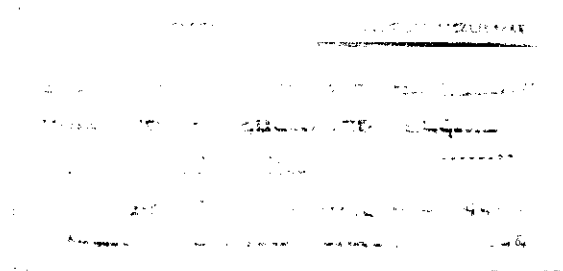
אדריכלים
מנספילד-קהת

ח'יפה, קלד 5, 34483
מלפון 04 - 8384684
פקס 04 - 8380159
ג'יא ע'ליבך 67132.10
ט' 03 - 5622634
מקט 03 - 5613449
manskeht@
internet - zahav.net

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

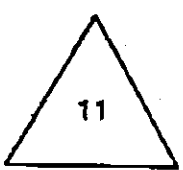


תכנית מפורטת מס' ג/ 10744 "מכללת אורט כרמיאל"

שינוי לתכנית מתאר כרמיאל ג/ 4950 - מופקדת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. א/ 10744
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.8... לאשר את התכנית.
...
...ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. א/ 10744
מדיסמה בילקוט הפרסומים מס. 4989
מיום 24.8.00



26.7.2000
נוסח הפקדה

150-9001



- 1 -

מחוז הצפון
נפה: עכו
מרחב תכנון מקומי כרמיאל

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מקומית מס' ג/ 10744 "מכללת אורט כרמיאל", המהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ג/4950 המופקדת.

2. חלות

2.1 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשרט המצורף לתכנית זו. התשרט ערוך בק.מ. 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2.2 מסמכי התכנית

1. תקנון כתוב ובו 10 עמודים.
2. תשרט בק.מ. 1:2500.
3. נספח נוף - מנחה בלבד.
4. נספח בינוי בק.מ. 1:1000 - מנחה בלבד.

2.3 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש : 18984

חלקות : 205, 207 - 209, 210, 211, 215
חלקי חלקות : 171, 173, 174, 186, 188, 190, 191, 199, 202
204, 206, 212, 214, 216

גוש : 18986

חלקות : 52, 60, 61, 63, 106, 114
חלקי חלקות : 46, 49, 50, 51, 53, 54, 57, 58, 59, 62, 64, 67, 69
76, 78, 102, 107, 108

3. המקום

מצפון לשד' נשיאי ישראל, מדרום לשדרות קרן קיימת לישראל, ממזרח לכביש מס' 784 למשגב, וממערב לרח' סנונית.



- 2 -

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא כ - 144.36 דונם, במדידה גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשרט.

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, בצרת עילית טל : 06-8558221, פקס: 06-8560521

7. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל, רח' קק"ל 100, כרמיאל.
טל' 04-9085671, פקס. 04-9085679.

8. עורר התכנית

אדריכלים מנספלד-קהת בע"מ.
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

9. יחס לתכניות אחרות

9.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל ג/4950 שפורסמה להפקדה, בילקוט הפרסומים מס' 3953 ביום 15.11.88.

9.2 עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.

9.3 התכנית מתואמת לתכנית גובלת ג/8880 "מרכז תעשייה ותיירות - כרמיאל מערב" בתוקף 15.6.99 ותכנית מס' ג/9085 - דרך איזורית מס' 784.

10. מטרת התכנית

א. קביעת מגבלות והוראות לבנית תוספת למכללה הקיימת, לאפשר הרחבתה..
ב. שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור עבור מכללה בסמוך למכללה קיימת.

- 3 -

11. השימוש בזרקע ובבנינים לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. טבלת יעודי השטחים

היעוד המוצע	שטח בדונם	אחוז מסה"כ שטח התכנית
מבני ציבור	94.91	65.75%
שצ"פ	7.34	5.08%
שפ"פ	1.06	0.73%
שטח לעיצוב נופי	6.12	4.24%
דרך מאושרת	32.37	22.42%
דרך מוצעת	2.56	1.77%
סה"כ	144.36	100%

13. רשימת התכליות

א. שטח למבני ציבור

מיועד לבנית מכללה על מרכיביה השונים.

במגרש 1001 - יותרו בנית מבנים שונים המשמשים ללימוד, הוראה והתמחות, כיתות, מעבדות, אזולמות כנסים, מבני משק ומנהלה, מעונות סטודנטים וכן שטחים פתוחים, גינות, דרכים ושטחי חניה פתוחים ומקורים.

במגרש 1002 - יותרו כל סוגי השימושים שבמגרש 1001 ובנוסף יותרו מבנים למגורי אורחים.

במגרש 1003 - יותרו מבנים המשמשים לספורט ונופש - אולמות ספורט, בריכה מקורה, שטחים פתוחים, גינות, דרכים ושטחי חניה פתוחים ומקורים.

ב. זר

השטח ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וחניה. יותר להקים קשר תחבורתי ורגלי בין שני הקמפוסים - סוגו ומיקומו יקבע בתכנית הבינוי המפורטת ואישורה הוא תנאי להגשת בקשות להיתר בניה.

ג. שצ"פ

ישמש לגימון ונטיעות, מתקני גן ומערכות תשתית בתאום עם הזראות תב"ע ג/ 9065 (הרחבת דרך מס' 784).

ד. שפ"פ

ישמש לגימון ונטיעות בהמשך הרצועה היוקרה המלווית לדרך 784 בהתאם לנספח הנוף המנחה המצורף לתב"ע זו ובהתאם לתכנית ג/ 9065 (הרחבת דרך מס' 784).

ה. שטח לעיצוב נופי

ישמש לטרסות עם קירות ומסלעות, גימון, נטיעות, מדרכות ושולי הדרך כחלק מהעיצוב הנופי של דרך 784 בהתאם לנספח הנוף המצורף לתב"ע זו ובהתאם לתכנית ג/ 9065 (הרחבת דרך מס' 784).

- 4 -

.14 באור סימני התשריט

קו כחול עבה	-	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	-	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	-	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	-	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע כחול	-	איזור מגורים ב'
שטח צבוע חום בהיר	-	דרך מאושרת ו/או קיימת
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת
ספרה שחורה ברביע העליון של עגול בדרך	-	מספר הדרך
ספרה שחורה ברביע הצדדי של עגול בדרך	-	קו בגין קדמי במ'
ספרה שחורה ברביע התחתון של עגול בדרך	-	רוחב הדרך
קו ירוק רציף	-	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	-	גבול חלקה רשומה מוצע לביטול
קו שחור רציף	-	גבול מגרש מוצע
קו אדום מרוסק	-	קו בבין
מספר שחור בתוך עיגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה
מספר שחור בתוך עיגול ירוק מרוסק	-	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר שחור בן 4 ספרות	-	מספר מגרש מוצע
קו עם משולשים בכוונים הפוכים	-	גבול גוש
קו מרוסק עם נקודות לסימון בצבע סגול	-	קו חשמל מ"ג

.15 הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

.16 רישום וחלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו, יבוטלו.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת אזור מוצע הכולל שטח רצוף בעל סווג אחיד כמתואר בתשריט.
- ג. החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו, אולם הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה למגרשים שגדלם עולה על 1 דונם. כמו-כן, רשאית לאשר איחוד מגרשים כחוק.
- ד. ביצוע ורישום החלוקה יעשה ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לחוק ותוך פרק זמן של 5 שנים.

17. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' מגרש	היעוד	גודל מגרש מונימלי במ"ר מדרה גרפית	אחוזי בניה (3)									
			שטח שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מתחת למפלס הכניסה	סח"כ אחוזי בניה	קדמו	צדד	אחור	גובה בנ' / מס' קומות	תכנית	
1001	מבני ציבור	77800	43%	77%	48%	125%	(2)*	4		28 מ' קפס קרקע מתוכננת	8 קומות מעל קומות תת קרקעיות	40%
1002	מבני ציבור	2060	140%	240%	150%	390%	25 מצד הדרך	4	4	36 מ' קפס קרקע מתוכננת	8 קומות מעל קומות תת קרקעיות	60%
1003	מבני ציבור	1505	43%	77%	48%	125%	5	4	4	15 מ' קפס קרקע מתוכננת	4 קומות מעל קומות תת קרקעיות	40%
אין בניה פרט לשטחי שירות הנדסיים עד 8% משטח המגרש											שצ"פ	
אין במה											דרכים	

(1)* יותר לבנות עד 30% מסה"כ אחוזי הבניה למגורי סגל ו/או סטודנטים בדרות חדר ושני חדרים והשרותים הגלויים להם.

(2)* במקביל לרח' סגומת קו במן 5 מ'. במקביל לדרך 784 קו במן 25 מ' מחדד מצד הדרך.

(3)* מתן להעביר שטח שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך ככל שודרש.

18. תוראות ביטוי כלליות

א. הבינוי במתחם הקמפוס מבוסס על שדרה מרכזית פתוחה, שדרה להולס רגל המקשרת בין כל מבני המכללה. לאורך השדרה שזורות 3 ככרות: ככר דרומית, ככר מרכזית וככר צפונית המשקיפה לנורף. בחלקו הדרומי של הקמפוס ימוקם מבנה מנהלה, השזור בככר כניסה חיצונית ומבנה מגורי אורחים (מגרש 1002) אשר יקבל עיצוב מיוחד בשל מיקומו וקירבתו לכניסה 784.

ב. הקשר המוטורי של הקמפוס ייעשה בכביש היקפי שישימש לתנועת רכב שרות, רכב סבוי וגישה לחניה ולמבני הקמפוס. כביש זה יתחבר לקמפוס הקיים בגשר, מעל רחוב סגומת. הכניסה המוטורית הראשית של הקמפוס תמוקם בצד הדרומי של המכללה על רחוב סגומת. גישות נוספות לקמפוס ישימשו לצרכי אחזקה וחירום בלבד.

ג. בחלקו הצפוני של המתחם ימוקם איזור ספורט (מגרש 1003). הגישה המוטורית אליו תהיה מצפון, ע"י כביש 4. מעל איזור הספורט ימוקמו מעונות סטודנטים במבנים שחלקם מזורגים.

- 6 -

ד. עיצוב המבנים בקמפוס יהיה עפ"י מספר וגבהי הקומות המותרים (גובה קומה ברוטו 4.5 מ') ובהתאם לחזית העקרונית מכביש שגב כרמיאל. חומרי הבניה יהיו חומרים קשיחים ובעלי אופי טכנולוגי, כגון: זכוכית, חיפוי אלומיניום, אבן נסורה.

19. תנאים להיתר בניה במגרשים

כתנאי לדיון בבקשות להיתרי בניה בתחום התכנית יובאו בפני הועדה לתכנון ובניה לאישור הנספחים הבאים:

- א. נספח בינוי בקב"מ 1:1000 שיוכן ע"י אדריכל רשוי עם סימון מבנים, קשר תחבורתי ורגלי בין שני הקמפוסים, מגרשי חניה ופרטים אחרים, עפ"י דרישות הועדה המקומית. נספח הבינוי ישמר את עקרונות הבינוי המותווים בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.
- ב. נספח פיתוח בקב"מ 1:1000 שיוכן על ידי אדריכל נוף ויכלול פירוט שבילים, מתקנים, תאורה וכל פרט אחר שיידרש.
- ג. נספח תחבורה וחניה בקב"מ 1:1000 שיוכן ע"י מהנדס תחבורה ויכלול פירוט החניות, כבישי גישה, שבילים ואזורי אחסנה.

20. עבודות פיתוח

- א. כתנאי להוצאת היתר בניה, תדרש הצגת תכנית פיתוח לכל מגרש. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ב. עבור כל מגרש תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה לביצוע.
- ג. הבקשות להיתרי בניה יכללו את סימון מפלסי הפיתוח, החתכים, הגישות, החפיות, פחי אשפה, ארונות תקשורת וחשמל לרבות פירוט החמרים.
- ד. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה תוך שמירה על המשכיות עיצובית.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים הפנימיות המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו ע"י יזמי התכנית ברוחבם המלא וכדורש, לרבות מדרכות, ניקוז ותאורה במקביל לשלבי ביצוע התכנית או שישולם היטל כבישים כחוק.

- 7 -

22. חנייה

- א. שיעור החניה למגרשים יקבע בהתאם לדרישות מהמסד העיר ולא פחות מתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג-1983 ועדכניהם מעת לעת, לגבי כל מגרש ומגרש.
- ב. על פי דרישת עיריית כרמיאל, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת מקומות חניה.
- ג. החניה הנדרשת תסופק בתחום מגרשי הבניה.

23. הוראות לעיצוב המבנים

- א. פירוט חמרי הגמר וגוניהם
 בבקשה להיתר בניה, יפורטו חמרי גמר וחזיתות וגוניהם. בכל מבנה חדש שיבנה יהיו חמרי הגמר קשיחים כגון: אבן סבעית, אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, אלומיניום - באישור הועדה המקומית.
- ב. צנרת
 לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים צנרת גלוייה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, בוב, מיזוג-אוויר וארובות לתימום.
- ג. מסתורי כביסה (למבני מגורי סגל, אורחים וסטודנטים)
 מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב וחזית הבנין ויהיו בנויים מחמרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחמרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- ד. מזגנים
 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון מיזוג הדירות יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.
- ה. שלטים
 לא תותר התקנת שלטים כלשהם על מבני המגורים. שלטים במבנים אחרים יהיו מתואמים לדרישות העיריה ואישורה.
- ו. גגות המבנים
 חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חמרי הגמר ואת אופן התקנת כל האלמנטים כמו דודי שמש ואנטנות. התקנת דודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה והגיאומטריה של הקולטים, החדד וכל אביזרי ההרכבה - שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
 גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים. שיפועי הגג יהיו בכוון אחד או דו-שיפועיים.
 לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת היתר המקורית למבנה.
- ז. אנטנות
 תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה למספר בתים או אנטנה מרכזית, תהיה הצנרת תת-קרקעית.

- 8 -

24. מקלטים או חדרים מוגנים
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

25. קירוי
בכל הכניסות ו/או יציאות למבנים יותקנו קירויים משולבים בעיצוב המבנה.

26. אדניות
יותר תכנון אדניות בכל חזיתות המבנים בתחום התב"ע שיוגשו כחלק אינטגרלי לבקשה להיתר ובאישור מהמס העיר.

27. מערכת תשתית

27.1 אספקת חשמל
אספקת חשמל לבנינים חדשים בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קווים עליונים.

27.2 בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהכבל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל עליונים כדלקמן:

ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.

בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש - מרחק מינימלי של 5 מ'.

בקו מתח עליון של 150 קו"ש - מרחק מינימלי של 9.5 מ'.

בקו מתח עליון של 210 קו"ש - מרחק מינימלי של 9.5 מ'.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. העתקת קו המתח הגבוה (המופיע בתשריט) שתדרש עקב מימוש התכנית יעשה ע"ח זממי התכנית.

27.3 תחנות טרנספורמציה

א. גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע ע"י חברת החשמל, בתיאום עם מהמס העיר.

ב. על היזמים או מבקשי היתר הבניה להקצות חדר או שטח קרקע בתוך המגרש עבור תחנת טרנספורמציה - באם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל.

- 9 -

ג. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר, אפשרות הנחת כבל' חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת חשמל אל תחנת הטראנספורמציה.

ד. לא תותרנה תחנות טראנספורמציה על עמודים.

28. מ י ם

א. מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של עיריית כרמיאל בתאום עם משרד הבריאות.
 ב. לא ינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה ההתחברות למערכת המים העירונית.
 ג. הידרנטים: תנאי לקבלת היתר בניה הינו התחייבות ביצוע הידרנטים לכיבוי-אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

29. קווי טלפון

לא יותרו קווי טלפון עליונים בתחום תכנית זו כולל חיבור לבנינים.

30. ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל.
 בעלי המבנים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב של עיריית כרמיאל בתאום עם משרד הבריאות ומח' איכות הסביבה, עיריית כרמיאל.

31. ניקוז מי גשם

היתר בניה ינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י העיריה באישור תשורת הניקוז.

32. אספקת גז

אספקת הגז לבנייני המגורים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכניות שאושרו ע"י העיריה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

33. פחי אשפה

לכל חלקה (מגרש) יותקנו מתקנים להוצאת אשפה בהתאם למספר יחידות הדיור, בהתאם לתקן משרד הבריאות ולפי תכנית שתאושר ע"י עיריית כרמיאל.

34. תעודות גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר למבנים חדשים יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל בנית החניות, הסרת מבנים זמניים ופסולת בניה.

35. עודפי עפר ופסולת בנין

עודפי עפר ופסולת בנין יפונו רק לאתרים מאושרים ולא ישארו בשטח בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

היטל השבחה - 36

הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק - עפ"י התוספת השלישית, סעיף 106א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כל כל הצווים והתקנות המוגעות לענין.

חתימות - 37

יזם תכנית.....תאריך.....

עורך תכנית.....תאריך.....

בעל קרקע.....תאריך.....