

ח'ג
9.10.02

2-4660

5

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והכניה תשכ"ה
1965
12716 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.9.02 לאשר את התכנית.
מנהל המחוז

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי: כרמיאל

12716 הודעה על אישור תכנית מס.
5139 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
19.12.02 מיום

שם ישוב: כרמיאל

הועדה על אישור תכנית מס.
מנהל המחוז

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/ 12716 - "פנימית ספורט הישגי - האיריסים" המהווה שינוי לתכנית ג/במ/44 בתוקף, ולתכנית ג/8154 בתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה:

1.1 שם התכנית:

כרמיאל, שכונת האיריסים, רח' תוחית.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 227670	צפון: 756830
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18991		96
19021		61, 60, 8

24.59 דונם (שטח מדוד גרפית במחשב).

1.3 שטח התכנית:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

1.4 בעלי ענין:

יזם התכנית: בייס לספורט הישגי כרמיאל
רח' תוחית 65, כרמיאל 20100
טל.: 04-9588326, פקס: 04-9588326

מגיש התכנית: בייס לספורט הישגי כרמיאל
רח' תוחית 65, כרמיאל 20100
טל.: 04-9588326, פקס: 04-9588326

עורך התכנית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדרי' נעמן בלקינד
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א 31.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

**תכנית מפורטת
מקומית:**

התכנית משנה את תכנית מס' ג/במ/44,
ג/8154 מאושרות ותואמת תרש"צ מס'
1/18/18 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על
השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
30/04/01	הכנה
26/07/01	עדכון 1
17/01/02	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק
התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח למבני ציבור
- צבע חום בהיר תחום בקו חום כהה.
- דרך קיימת/מאושרת
- צבע חום
- דרך מוצעת
- צבע אדום
- שביל להולכי רגל
- צבע ירוק ואדום לסרוגין
- שטח ציבורי פתוח
- צבע ירוק
- שטח פרטי פתוח
- צבע ירוק תחום בקו ירוק כהה
- דרך לביטול
- פסים אלכסוניים אדומים על רקע לבן
- גבול גוש
- קו אדום ומשולשים אדומים צמודים אליו משני צידי
לסרוגין.
- מס' גוש
- מספר בספרות אדומות
- גבול חלקה
- קו ירוק
- מס' חלקה
- מספר בספרות ירוקות
- מס' דרך
- מספר נתון ברבעו העליון של עיגול מחולק
- קו בניה (מרחק מגבול
דרך)
- מספר נתונים ברבעים הצידיים של עיגול מחולק
- רוחב דרך
- מספר נתון ברבעו התחתון של עיגול מחולק
- גבול תכנית קיימת
- קו כחול עבה ומרוסק
- גבול התכנית המוצעת
- קו כחול עבה ורציף

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
שטח למבני ציבור	21.75	88.45	22.18	90.20	
דרך מוצעת	--	--	0.21	0.85	
דרך קיימת / מאושרת	1.14	4.64	0.99	4.03	
שביל הולכי רגל	0.38	1.55	0.41	1.67	
שטח ציבורי פתוח	1.32	5.37	--	--	
שטח פרטי פתוח	--	--	0.80	3.25	
סה"כ:	24.59	100.00	24.59	100.00	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד מש.צ.פ. לשטח למבני ציבור.
2.1.2 קביעת הנחיות, זכויות והגבלות בניה למגרש המיועד לפנימית ספורט הישגי.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- 2.2.1 בנית מבנה לפנימית ספורט בשטח הסמוך לפעילויות ספורט קיימות (אולם ספורט).
2.2.2 הסדרת בינוי קיים ומוצע במגרשים.

2.2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מבני ציבור	3,000 מ"ר	

פרק 3 – רשימת תכליות והוראות התכנית

1. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1 תכליות:

א. מבני ציבור מוצעים (מגרש 2):

שימושים: מיועד למבנה פנימיה לספורט הישגי הכוללת מגורים לחניכים ולסגל וכתות ללימוד ובילוי. המבנה כולל: אזור מגורים המכיל כ-21 חדרי מגורים, חדר אוכל ומטבח, אזור צבורי המכיל שטחים צבוריים ומשרדים, אזור לימוד המכיל כתות וחדרים להכנת שיעורים, אזור ספורט המכיל מועדון בריאות ואולמות ספורט ודירת אם בית.

ב. מבני ציבור קיימים (מגרש 1):

משמשים לבי"ס יסודי 18 כיתות, גן ילדים, בית כנסת ומקווה ואולם ספורט.

ג. שטח פרטי פתוח:

מיועד לשטחי גינון שטחים מרוצפים, פרגולות, מתקני צל, מתקני משחק וספורט פתוחים ולחנייות פתוחות, לא תותר בניה כל שהיא בשטח זה.

ד. **דרכים:** יישמשו למעבר כלי רכב וחניות לאורכם, מדרכות, מעבר להולכי רגל, גינון, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב ומים.

ה. **שביל להולכי רגל:** יישמש למעבר הולכי רגל ולקשר רגלי בין המגרשים השונים יותר שביל מדרגות ורמפות הליכה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (לפי תכנית בינוי)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי ב-מ'						גובה בניה מקסימלי במ' מפני קרקע טבעי או חפורה		צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
מבני ציבור מגרש 1 ***	2,000													
מבני ציבור מגרש 2	2900	0/3	0/3	5	3,500 מ'	**	3,000 מ'	500 מ'	1,750 מ'	3,500 מ'	5	21		
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה.													
דרכים	כל בניה אסורה													

- * קו בנין קדמי יקבע על פי רוזטת כביש ויתווסף אליו השטח הפרטי הפתוח שהבניה בו אסורה.
- ** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- *** בניה עתידית במגרש זה תותנה בהכנת תכנית בנין עיר חדשה.

3.3 הנחיות עיצוב ארכיטקטוניות:

עיקרון התצריף (קומפוזיציה) מבוסס על בינוי לאורך ציר מקביל להמשך קו חזית הבנין הקיים (בייס עמיתי) ויצירת חלל בין בנין הפנימיה לבין מדרון קרקע מצפון מעובד בקיר תומך הנותן אפשרות למיקום מגרשי ספורט ושטחי גינון פרטיים לתלמידים/דיירים. בין הרחוב לבין מבנה הפנימיה יותד שטח גינון (פרטי פתוח) כשטח שיעמוד לרשות הציבור. בנקודת המפגש בין הציר הנ"ל לבין הציר האלכסוני שבהמשך לחזית מבנה אולם ספורט (מרכז פייס קהילתי) תוכנן גוף בעל הדגש אנכי – מגדל ח' מדרגות ומעלית שימשמש מוקד משיכה ויזואלי מרכזי בתצריף. מוצע להשתמש בגוונים ובחומרים הקיימים בבנינים הסמוכים, ציפוי המבנה בחמרים קשיחים כדוגמת אבן.

3.4 תשתיות:

- כללי**
כתנאי לבקשה להיתר בניה למבנה פנימיית הספורט, תדרש בדיקת תשתיות קיימות בשטח ובמידת הצורך העתקתן ע"י יזם התכנית בתאום ובאישור עיריית כרמיאל.
- מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית, ועם רשות הבריאות.
- ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.

ד. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | - 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - 11 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | - 25 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.

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

א. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5 הוראות כלליות

א. חלוקה:

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ג. רישום:
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ד. תנאים לביצוע התכנית:
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כמו כן תדרש כתנאי למתן היתר בניה תכנית נוף ופתוח של מגרש פנימית הספורט ההישגי שתוכן ע"י אדריכל נוף שתוכן כחלק אינטגרלי מהבקשה באישור עיריית כרמיאל.

ה. תנאי למתן היתר:
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור משרד התחבורה ומשרד הבריאות.

ו. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגובה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ז. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לדרישות הועדה המקומית כרמיאל ולא פחות מהוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ח. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

ט. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

י. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

יא. תעודת גמר:
תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון, כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והחציבה, כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.

יב. זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:
תשמר זכות גישה לאחזקת קוי מים, ביוב, ניקח וכל קוי תשתית ציבורית.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

במגרש מס' 2 המיועד להקמת פנימיית הספורט, הבנייה תבוצע ב - 2 שלבים:
השלב הראשון יכלול 2130
השלב השני יכלול 1370

פרק 5 - תקנות כלליות והוראות בנושא חזות ואיכות הסביבה

5.1 הוראות לעיצוב מבנים:

א. חמרי הגמר וגווניהם:
לפי שינוי לתכנית מתאר - אבן מסותתת. נלתן לשלב עד 5% חומרים קשיחים אחרים.
במבנה מעל 3 קומות יהיה שימוש בשני סוגי סיתות אבן לפחות.

ב. צנרת:
לא תתקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר, וארובות לחימום, להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה).

ג. מסתורי כביסה:
מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין והיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.
תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב, המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה המעוצבת כחלק מהחזית.
בדירות צמודות-קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב, באישור מהנדס העיר.
בבתים משותפים שייבנו, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור-הכביסה.

ד. מזגנים:
יתכננו ויוכנו הכנות למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נואתה. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים, פתרון מיזוג הדירות יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש בסגרת היתר הבניה.

ה. שלטים:
יש לדאוג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.
הגשת תכנית שילוט כוללת לכל מגרש הכולל מסחר, תהיה תנאי לדיון בועדה המקומית לתכנון ובניה.

ו. גגות המבנים:
חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים כמו: מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'.
התקנת דודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה והגיאומטריה של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה- שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים, או חומרים אחרים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה.

הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.
תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ז. אדניות:

בניית אדניות בחזיתות המבנים ייכללו בבקשה להיתר בניה ויאושרו עיצובית ע"י מהנדס העיר.

ח. קירוי:

בכל הכניסות למבנים או ביציאות לחצר, למרפסות ולחצרות-משק, יותקנו קירויים משולבים בעיצוב המבנה, בהיקף בצורה בתאום עם עיריית כרמיאל ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ט. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.
קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
לא יוצבו ארובות לתנורלי חימום בחזיתות הבתים.

י. טיפול בגמלונים וחזיתות צד של מבנים:

גמלונים וחזיתות צד של מבנים בכל מגרש יטופלו כחזית- ראשית לכל דבר, תוך שמירה על פלסטיות, דרוג ושונות ממבני האמצע שבאותו מגרש.

יא. מסדים:

כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.

יב. מבנים לשטחי שירות:

הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב בכל הניתן במבנה העיקרי.
חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרתספורמטור יתאמו במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה, ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.

הוראות כלליות

5.2 מקלטים או חדרים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
המקלוט לשטח ציבורי/ מסחרי ובפארק הגליל יהיה בתוך המבנים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים, בהתאם לדרישות הג"א.

5.3 תכנון ופתוח המגרש:

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש.
כל קירות הפיתוח והמסדים יבוצעו באבן- מסותתת בעיבוד גם יותר מאבן הציפוי של קירות כולל עיבוד בכל מקום מפגש קירות, יותרו התאמות מקומיות במפגשים עם קירות אבן טבעית במגרשים קיימים.

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מגיש התכנית

יעד אדריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית
