

15.7.05

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון נקומי - כרמיאל  
תחום שפוט מוניציפאלי - כרמיאל

תכנית מס' ג/11367  
מרכז הנוער

יוזם ומגיש התכנית:

עיריית כרמיאל  
ת.ד. 660, כרמיאל, מיקוד: 20100, טל: 04-9085671, פקס: 04-9085679

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)  
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321  
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 11367 ג  
... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 27/09/05 לאשר את התכנית.  
סגן יו"ר המחוז  
סגן יו"ר התכנון

תאריך: 10 ינואר, 2005

הודעה על אישור תכנית מס. 11367 ג  
פירושוח לליקוי הפרסומי עמוד 1. מתוך 10.  
חתימה

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/11367.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל ג/424 שבתוקף, לתכנית מפורטת ג/4006 שבתוקף, לתכנית מפורטת ג/בת199 שבתוקף ולתמ"א 22 ליער ויעור.

### 2. חלות, גבולות ומיקום התכנית:

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

ב. התכנית ממוקמת במתחם ב"ס הורוביץ מדרום לרח' צה"ל.  
ג. גושים חלקות:

נ.צ. מרכזי :	מזרח :	179000	צפון :	257500
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
18988	113		28,107,108,114,117,119,120,155,163,168	
19003	---		78,92,93	

### 3. מסמכי התכנית:

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

ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:1,000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר כרמיאל ג/424 שבתוקף מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

ב. התכנית נשענת על דרך מס' 300 עפ"י תכנית ג/בת199.

ג. על יערות שבתחום תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 22 ליער ויעור.  
תכנית זו מעדכנת גבול יער נטע אדם קיים (18) עפ"י תמ"א 22 (לפי סעי' 5 ג') וקובעת את גבול היער.

### 5. שטח התכנית:

73.40 דונם - מדודים בצורה ממוחשבת.

### 6. מטרת התכנית:

- הקמת מרכז נוער עירוני כחלק מקריית החינוך "הורוביץ" הקיימת.
- קביעת התנאים לבניה, אכלוס, תפעול ואחזקה בשטח התכנית.
- הגדרת זכויות והגבלות בניה בשטח המיועד למבני ציבור.
- הסדרת צומת הכניסה לקריית החינוך מרחוב צה"ל.
- עדכון מקום יער בתמ"א 22.

**7. באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
קו ומספר בירוק כהה רצוף	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ומספר בירוק כהה מקווקו	גבול חלקה לביטול
קו שחור ומספר שחור מרובע מלא	גבול מגרש ומספרו
שטח כתום מותחם בחום כהה	שטח למוסדות ציבור
שטח ירוק מותחם בחום	שטח למרכז ספורט
שטח עם פסים אלכסוניים- בירוק כהה	יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22
שטח עם פסים במשבצות ישרות- בירוק כהה	יער טבעי לשימור עפ"י תמ"א 22
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום	דרך להולכי רגל
שטח צבוע אפור בתוך רצועה שחורה	תוואי מסילת ברזל לביטול
מספר ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול	מרווח קדמי מדרך

**8. שימוש בקרקע ובמבנים:**

לא יינתן 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.

**9. רשימת תכליות:**

**א. שטח למוסדות ציבורי:**

משמש כיום לקריית חינוך עירונית. מיועד למוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות וסעד, מוסדות מינהל ומוסדות דת. תותר הקמת מרכז נוער שיכלול מרכז לימוד אזורי לאומנויות. בנוסף יותרו כל השימושים המפורטים בחוק התכנון והבניה על פי סעיף 188 לחוק.

**ב. דרך מוצעת, קיימת או מאושרת:**

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

**ג. יער נטע אדם קיים:**

שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם עפ"י הוראות תמ"א 22 ליער וייעור.

**10. תנאים למתן היתרים:**

- א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.
- ב. לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.
- ג. 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 יהו תנאי להוצאת תעודת גמר.

#### 11. טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
58.84	39.50	78.00	57.24	שטח למבני ציבור
2.36	1.73	6.90	5.06	שטח ציבורי פתוח
15.10	11.10	15.10	11.10	דרך קיימת או מאושרת
2.45	1.80	---	---	דרך מוצעת
26.25	19.27	(33.17)	(24.35)	יער נטע אדם (18)
100.00	73.40	100.00	73.40	סה"כ

#### 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 לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו על שם עיריית כרמיאל, 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 לעניין.

#### 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)

המגרש	גודל מגרש מיני	שימושים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	תכנית מרבית במ"ר
מבני ציבור	39.520 מ"ר	11,000	2,000	13,000	6,500

המגרש (המשך)	גובה בניה מרבי				מרווחי בניה (מ')	
	(מ')	קומות	קדמי	אחורי	צידי	
מבני ציבור	15 מ'	3	5 מ'	5 מ'	5 מ'	

### 18. עיצוב ארכיטקטוני:

#### 18.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה, בשיעור של 100% ועל פי הנחיות תכנית מק/כר424/ שבתוקף.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, 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 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.

#### 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. 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.

### 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' תהינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

### 18.7 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.

### 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. שירותים ותשתיות:

### **20.1 ביוב:**

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים של משרד הבריאות, ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

### **20.2 מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל, ובתאום 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 להלכי 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 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 ואו 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים 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 קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית  
תחנת טרנספורמציה עפ"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 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 השקיה 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 הלכי הרגל ע"ג תנועת כלי רכב.



במידה ויעשה שימוש במכלי אשפה גדולים, תעוצב עמדת האשפה בשילוב הפיתוח גם בחזית חמישית מתוך מטרה להסתירה ולהמעיט מפגעי רעש וראיה.

### **21.3 מסלעות וקירות תומכים :**

מסלעות תיבננה 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 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 יינטעו עצים בכמות מקבילה בתחום התכנית.  
ב. עצים מבוגרים הניתנים להעתקה, כמו זיתים וחרובים- יועתקו.

### **22. חניות :**

א. לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול תקנת חניה בהתאם לתקנות תכנון ובניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג (1983).

ב. 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.

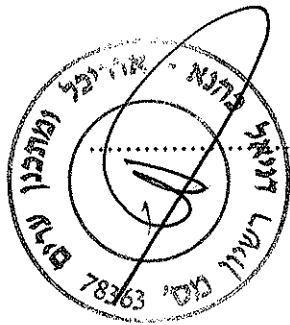
### **23. ביצוע התכנית :**

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 הבנייה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.

יוזם ומגיש התכנית: עיריית כרמיאל.....

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.....



עורך התכנית: דניאל כהנא- אדריכל.....