

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשנ"ד - 1964
אישור תכנית מס. 13928
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10/11/04... לאשר את התכנית.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת מס' 13928/

הודעה על אישור תכנית מס. 13928
פרטות בלוקט והוראות מס. 5379
12/11/05

שינוי לתכניות מפורטות ג11330/ (בתוקף) ג9783/ שינוי לתכנית מתאר
ג/כר424/3 (בתוקף)

בית חב"ד - כרמיאל

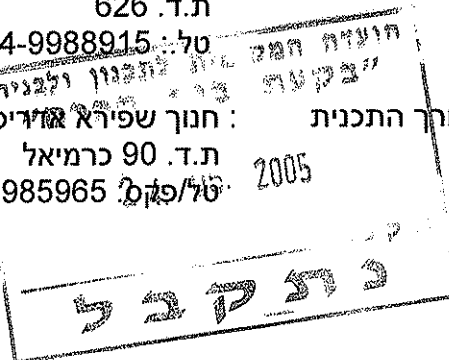
גוש : 18987
ח.חלקות : 131,47,46,45,44,33
שטח התכנית : 7.852 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211

יוזם ומגיש התכנית : צעירי חב"ד כרמיאל
ת.ד. 626

טל: 04-9988915 פקס: 04-9883449

עורך התכנית : חנוך שפירא מירכלים בע"מ
ת.ד. 90 כרמיאל
טל/פקס: 04-9985965 2005



תאריך: יולי 2002
עדכון: אוקטובר 2002
דצמבר 2002
ינואר 2003
פברואר 2003
מרץ 2003
פברואר 2004

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג13928/ המהווה שינוי לתכנית ג11330/ (בתוקף), ג9783/ (בתוקף) ולתכנית ג/כר/424/3 (בתוקף)
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית:
1. תשריט מצורף ערוך בקנ"מ 1000: 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. תקנון הכולל 7 דפי הוראות כתובות.
3. נספח בינוי מחייב בקנ"מ 200/500: 1. כולל חתכים עקרוניים לקביעת גובה מקסימלי למניעת הסתרה למבני מגורים.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג11330/ (בתוקף) ג9783/ (בתוקף) ו- ג/כר/424/3 (בתוקף).
בתחום תכנית זו יחולו גם הוראות התכנית הנ"ל בנוסף להוראות תקנון זה. במקרה של סתירה בהוראות התכניות החלות, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
4. רשימת תכליות:
א. שטח למבני ציבור
ישמש לבניית מבני ציבור על פי הוראות חוק התכנון והבניה ויותרו בו מבנים לצרכי תרבות, דת, חינוך, בית כנסת גדול, בית כנסת קטן, חדרי לימוד, מיקווה, ו-2 גני ילדים. על פי הוראות חוק התכנון והבניה ובהתאם למאשר בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
ב. דרך קיימת/ מוצעת
תשמש לדרך גישה לרכב והולכי רגל למגרש 1001 בלבד. יותרו לאורכה חניות ציבוריות על פי המאשר בתכנית הבינוי.
תותר מעבר תשתיות בתחום הדרך.
ג. שביל להולכי רגל
ישמש למעבר הולכי רגל בלבד ויקשר בין מגרש 1001 לבי"ס הדר והעירייה.
ד. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
ישמש לשטח ירוק שיצטרף לשטח הפארק הקיים.
5. מטרות התכנית:
א. קביעת זכויות והגבלות לבניה למבני הציבור השונים בתחום המגרש.
ב. שינוי יעוד משצ"פ ושצ"פ משולב עם מבני ציבור לדרך גישה למגרש 1001 בלבד ולחניות שלאורכו.
ג. קביעת הנחיות לפיתוח המגרש וסביבתו בהתחשב במיקומו ושטח (החורשה) הירוק הצמוד אליו.
ד. קביעת הנחיות בינוי מחייבות בתחום המגרש למבנים השונים ופעילותם.
6. באור סימני התשריט:
גבול תכנית מאושרת
גבול תכנית מוצעת
גבול ומספר גוש
גבול ומספר חלקה קיימת
גבול ומספר מגרש מתוכנן
אזור מגורים ב'
- קו כחול מרוסק
- קו כחול
- מספר שחור בן חמש ספרות
- קו אדום ומספר בתוך עיגול אדום
- קו שחור ומספר בתוך מלבן שחור
- שטח צבוע כחול

שטח למבני ציבור	- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	- קווים אלכסוניים חומים וירוקים לסירוגין
דרך מוצעת	- שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	- שטח צבוע חום
שביל להולכי רגל	- שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום
קווי בנין	- קווים ונקודות שחורים
מס' הדרך	- מספר ברבע העליון של עיגול
קו בנין	- מספר ברבע הימני והשמאלי של עיגול
רוחב דרך	- מספר ברבע התחתון של עיגול

7. השימוש בקרקע א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון ובבניינים: והבניה תשכ"ה (1965).
- ב. לא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

8. טבלת שטחים

תאור השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	% מהשטח הכללי
שטח למבני ציבור	6.588	83.90	4.000	50.94
שטח ציבורי פתוח	0.214	2.73	2.588	32.96
שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	0.223	2.84	-----	-----
דרך קיימת	0.827	10.54	0.827	10.53
דרך מוצעת	-----	-----	0.388	4.95
דרך להולכי רגל	-----	-----	0.049	0.62
סה"כ	7.852	100%	7.852	100%

9. טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור	שטח מגרש מינימלי	גובה בניה במ' *	מס' קומות מירבי	לכסוי קרקע במ"ר	שטח בניה במ"ר			קווי בניה		
					שטחי שרות עיקריים	שטחים מעל הכניסה	סה"כ	צידי	קידמי	אחורי
מבני ציבור	4.000	10.0	2	1400	500	1500	2000	5	5	5

- * גובה המבנים כולל הסתר המתקנים על הגגות. גובה מבנים יחושב ממפלס מתוכנן 276.90 = 0.00.
- * ניתן יהיה להעביר שטחים בין עיקריים לשירות במסגרת של 20% מהשטח.

10. פיתוח המגרש לאזור מבני הציבור

מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לאלה המופיעים בנספח הבינוי בתכנית זו, כולל התאמתם לכבישים ולמגרשים הקיימים. פתרון המיסלעות, גדרות או אחר, יוגש לאישור מוקדם של מהנדס העיר בעיריית כרמיאל לגבי צורה, גובה ו/או חומרים.

11. חניות:

החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשס"ג 1983. תכנית החניות תהיה עפ"י נספח הבינוי. מיסעת כביש הגישה תשמש נתיב עבור הגעה לרכב בטחון והצלה. תאום התכנון הסופי יעשה מול עיריית כרמיאל כתנאי לקבלת היתר בניה..

12. כריתת ושיתלת עצים:

בשטח התכנית קיימת חורשת קק"ל. בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי דרישות קק"ל. ייעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט. העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית הפיתוח בתיאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאחריות ועל חשבון מבקש ההיתר. יש לקבל את אישור קק"ל לכריתת עצים כתנאי להיתר בניה.

13. עיצוב אדריכלי של המבנים: 13.1 ציפוי חזיתות המבנים

כל חזיתות המבנים יצופו אבן בשיעור של 100%. יתאפשר שילוב של חומר קשיח נוסף בכמות וצורה על פי אישור מוקדם של מהנדס העיר.

13.2 צנרת

לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד. שעוני מים וחשמל ישולבו בפילרים מעוצבים כחלק מגדר/קיר הכניסה למגרש. כל המערכות יהיו במוליכים תת-קרקעיים בלבד.

13.3 גגות המבנים

חובה להגיש כחלק מהבקשה להיתר תכנית גגות (חזית החמישית) אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כגון: מתקנים סולריים, אנטנה מרכזית וכו'.

13.4 מתקנים סולריים:

דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו על גג שטוח ויוסותרו מהסביבה. פתרון ההסתרה בגגות המבנים יהיה בתאום ואישור מהנדס העיר ובהתאם להגבלות הגובה המפורטות בטבלת הזכויות בתקנון. על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית הבקשה להיתר של המבנה.

13.5 אנטנות רדיו, טלויזיה, ארובות, מזגנים:

מיקום כל המתקנים הנ"ל, יהיה חלק מתכנית ההגשה להיתר ויתנה באישור מהנדס העיר. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד במגרש למבני ציבור. לא תותר התקנת ארובות בקירות המבנים.

מיקום מדחסי המזגנים יהיה מסומן בחזיתות המבנים ויכללו פתרון הסתרתם כחלק מטיפול צורני של החזיתות ו/או הגג.

13.6 טיפול בגמלונים וחזיתות צד של מבנים:

יטופלו כחזית ראשית לכל דבר, תוך שמירה על פלסטיות המבנה.

13.7 קירוי:

בכל הכניסות ויציאות למבנים במגרש, יותקנו קירויים משולבים בעיצוב המבנה, בהיקף שיאפשר ע"י מהנדס העיר ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר.

14. תשתיות

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית ללא המצאת תכנית תשתיות, חיבורי מבנים ותאום מערכות, חתומה ע"י מחלקת תשתיות בעירייה וכתנאי מוקדם להיתר. כל התשתיות ימומנו על ידי היזם.

14.1 אספקת מים : תהיה מרשת המים העירונית. על יזם התכנית לדאוג לביצוע קווי אספקה בתחום התכנית ומחוצה לה עד לחיבור עם הרשת העירונית.

14.2 ביוב : כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב הקיימת באישור ובתאום עם מהנדס עיריית כרמיאל ובתאום עם משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה באחריות ועל חשבון יזם התכנית.

14.3 מתקני אשפה : מתקני אשפה ישולבו באזור הכניסה למגרש בלבד ויוגשו בתכנית הפיתוח המשולבת בבקשה להיתר בניה, בהתאם למסומן בתכנית הבינוי המצורפת כנספח לתכנית זו ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העיריה.

14.4 ניקוז : מערכת ניקוז מי נגר עיליים בשטחים תבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית מאושרת, בתאום עם רשות הניקוז. ניקוז מי גשם מהמבנים יהיו רק בצינורות מוסווים בקירות המבנים.

14.5 מתקנים מרכזיים לחימום

מתקנים מרכזיים לחימום בדלק נוזלי או בגז יהיו חלק מהמבנה או קבורים בקרקע במשולב בפיתוח הכולל, יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה ויקבלו את אישור איגוד ערים לכיבוי אש והועדה המקומית לתכנון ובניה.

15. שילוט

בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל. אישור שילוט ע"י מהנדס העיר יהיה תנאי מוקדם להיתר בניה.

16. מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים ביתיים בהתאם לתקנות הג"א.

17. תכנון ופיתוח המגרש

17.1 לבקשת היתר הבניה תצורפנה תכניות פיתוח בקנ"מ ובפירוט כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את תכנון השביל להולכי רגל, כביש הגישה והחניה והפיתוח בכל שטח התכנית. אישור תכנית פיתוח זאת הינו תנאי לקבלת היתר בניה.

17.2 תכנית הפיתוח תכלול בין השאר:
 א. תכנית חזיתות בקנ"מ 50 = 1 של הבניינים בתחום המגרש יוגשו לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 ב. חתכים כלליים, פריסת קירות, התייחסות הפיתוח למגרשים השכנים בתוך ומחוץ לתכנית, פרטי מעקות, גדרות ושערים ועוד.
 ג. חומרי הגמר לקירות הפיתוח יהיו מאבן חיפוי טבעית מסותתת.

18. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית כרמיאל, על כל הצווים והתקנום הנוגעים לעניין.

19. גישה לנכים

תובטח גישה נאותה לנכים לכל המבנים בתחום המגרשים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

20. זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים:

תישמר הזכות לגישה לצורך אחזקת קווי מים, ביוב, ניקוז וכל קווי תשתית ציבוריים.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בשיעור בתנאים ובדרכים, כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה, פרק ח'1: "היטל השבחה" לסעיף 196 א', ולפי התוספת השלישית לחוק.

22. שלבי ביצוע

תנאי להתחלת שלבי ביצוע המבנים השונים יהיה ביצוע כל עבודות תשתית ופיתוח הדרושים בתחום התכנית כולל כבישים ושביל על חשבון יזם התכנית.
שלב א' יבוצע הבניין המרכזי (מבנה A) הכולל בית כנסת גדול, בית כנסת קטן, חדרי לימוד, חדרי הרצאות ושירותים בשטח של 900 מ"ר.

שלב ב' יבנה מבנה B הכולל 2 גני ילדים וקומת לימודים ומבנה C, מבנה המיקווה בשטח של 1,100 מ"ר.
 בכל שלב יפותח השטח הדרוש לשימוש בו במלואו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

23. מבני שירות

בתחום גבולות המגרש ייבנו מבני שירות כגון: חדר טרפו, מיסתור אשפה או אחרים, עפ"י דרישת הרשויות. תכניות הגשה למבנים אלה יוגשו יחד עם הבקשה להיתר בניה לבנין שיבנה בשלב א' ויחושבו על פי הוראות חוק התכנון והבניה ועל פי המפורט בטבלת זכויות בהגבלות בניה בסעיף 9 בתקנון. חומרי חיפוי מבנים אלה יהיו זהים לקירות התמך באותו מגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.

24. תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח בתחום התכנית. בניית חניות כנדרש, הריסת מבנים זמניים והרחקת פסולת עודפי בניין. כמו כן יבוצעו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

25. חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית

צעירי חב"ד כרמיאל
טל. 04-9988915
פקס. 04-9883449
ח.ד. 626 כרמיאל
מ.ל. 04-9988915
מ.ל. 04-9883449

עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

חנוך שפירא, אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, כרמיאל 20101
טלפקס 04-9985965, 04-9981217