

תק"מ
24.10.06

מרחב תכנון מקומי כרמיאל
תכנית מפורטת מס' ג/15270
" בית כנסת ומקווה - גבעת רם"
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/במ/143-בתוקף
תכנית זו תחול על השטח בקו הכחול בתשריט המצורף אליה
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.



מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : כרמיאל

גושים, חלקות וחלקי חלקות :

גושים	חלקות וחלקי חלקות
18986	27 ח', 28 ח', 29 ח'

שטח התכנית : 0.893,6 דונם

בעל הקרקע : עיריית כרמיאל שד' קק"ל 100
טל : 04-9085679 פקס : 04-9085671

יוזם ומגיש התכנית : עיריית כרמיאל שד' קק"ל 100
טל : 04-9085679 פקס : 04-9085671

עורך התכנית : רמה חיטרון - אדריכלים. רח' מצפה נוף 56, כרמיאל.
טלפקס : 04 - 9884354

תאריך : 07.09.06

מס' מהדורה	תאריך
1	08.08.04
2	30.08.04
3	23.09.04
4	12.01.05
5	15.03.05
א5	29.06.05
6	06.07.05
*7	19.07.05
8 מתאים למהדורה 5 בשרטוט	07.09.06

1. שם וחלות התכנית התכנית:

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' ג/ 15270 , בית כנסת ומקווה - גבעת רם.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/במ/ 143-בתוקף.
תכנית זו תחול על השטח בקו הכחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת גיליון תשריט בק.מ. 1:250 ו- 8 דפי הוראות בכתב, המהוות את תקנון התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר ג/במ/ 143 -בתוקף.

3.2 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה במקום שבו אין שינוי , יחולו הוראות ג/במ/ 143-בתוקף.

4. גבולות התכנית:

כפי שמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

5. שטח התכנית:

0.893,6 דונם .

6. מקום התכנית:

שכונת גבעת רם - באיזור המערבי לעיר כרמיאל.

7. מטרות התכנית:

7.1 שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למבני ציבור.
7.2 הגדרת זכויות והגבלות בניה למגרש המיועד לבית כנסת ומקווה.

8. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

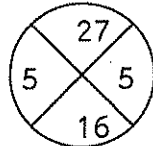
9. טבלת שטחים:

מלב ק"ם	שטח בדונם	אחוז	מצב מוצע	שטח בדונם	אחוז
שצ"פ	0.795,5	89	שצ"פ	---	---
מבני ציבור	0.050,5	5.6	מבני ציבור	0.846	94.7
דרך ק"ימת	0.047,6	5.3	דרך ק"ימת	0.047,6	5.3
סה"כ	0.893,6	100	סה"כ	0.893,6	100

10. ציונים בתשריט :

גבול התכנית
שטח מיועד למבני ציבור
דרך קיימת
שטח ציבורי פתוח
גבול מגרש ומספרו
גבול חלקה ומספרה
גבול חלקה ומספרה לביטול

1. קו כחול
2. שטח צבוע חום מתוחם בחום כהה
3. שטח צבוע חום
4. שטח צבוע ירוק
5. קו שחור רציף ברקע התכנית וספרה בתוך ריבוע
6. קו ירוק רציף וספרה בעיגול
7. קו ירוק מקווקו וספרה בעיגול מקווקו



7. מסי' דרך, רוחב דרך , קווי ביניים

11. רשימת התכליות:

- שטח למבני ציבור (חום) - מגרש מסי' 1 - ישמש לבניית בית כנסת ומקווה.
מגרש מסי' 2 - ישמש למעבר הולכי רגל ורכב למגרש מסי' 1.
דרך קיימת - משמשת לכביש, מדרכה, חניות, מעבר מערכות.

טעיף 12. טבלת זכויות בניה על פי המפורט בטבלה שלהלן - מצב קיים לפי ג/מ / 143 - בתוקף:

טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי תקנות
התיכון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים
תש"ל ב' 1992

שם האזור	גודל	מיגוש דונם	אחוז בניה/שטח בניה מירב		מטר מבנה	מס' קומות	מס' מטר מבנה	תכנית	מרחחי בניה	צדדי אחורי קדמי
			סה"כ שטח	בדורים						
שטח למבני ציבור	0.795,5		10% 79.55 מ"ר	10% 79.55 מ"ר	1	-	-	-	-	-
שטח למבני ציבור	0.050,5		-	-	-	-	-	-	-	-
דרך קיימת	0.047,6		-	-	-	-	-	-	-	-

סעיף 13 . טבלת זכויות בניה על פי המפורט בטבלה שלהלן - מצב מוצע :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות
התיכנון והבניה.

חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים
תשל"ב 1992

שם האזור	גודל	אחוז בניה		שטח עיקרי	שטחי שרת	סה"כ שטח בניה (2)		סה"כ בכל המפעלים	גובה	בניה (1)	תכנית	מרחות בניה		
		שטח בניה	מורב			מתחת למפעל הכניסה	מעל למפעל הכניסה					מטר	מס' קומות	
שטח	0.747	65%	74.7 מ"ר	10%	10%	65%	485.5 מ"ר	75%	3	13	40%	מסומן	אחוזי	
		65%	485.5 מ"ר	10%	74.7 מ"ר	65%	485.5 מ"ר	560.25 מ"ר	גובה	מס' קומות	מטר	298.8 מ"ר	מסומן	אחוזי
למבני ציבור	0.094						אסורה בניה במגרש זה							
מגרש מס' 1							אסורה בניה בהדקים							
מגרש מס' 2														
דרך קיימת	0.047,6													

1) גובה ה בניין ימזד מפני הקרקע המתוכננים הסמוכים לבניין (הגובה ימדד ממפלס הכניסה).
2) ניתן לתעביר שטחים בין מפלס מתחת לכניסה למפלס מעל הכניסה ולהיפך עד 5% .

14. בינוי חזות ופיתוח.

- 14.1 תותר בניה של מבנה בשטח כללי, תכסית קרקע ומרווחי בניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה בהמשך.
- 14.2 גובה המבנה וחלוקת השטחים בין הקומות יקבעו תוך התייחסות לצורתו הארכיטקטונית בהתאם להנחיות מינהל הנדסה וכן לשילוב המתקנים ההנדסיים הדרושים.
- 14.3 מרווחי הבניה יהיו לפי התשריט ולפי הפרוט בטבלת זכויות והגבלות בניה בהמשך.
- 14.4 המבנה יחופה בחומרים קשיחים, בשיעור של 100% לפי חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויסומנו בבקשה להיתר.
- 14.5 כל המערכות והמתקנים ההנדסיים יוסתרו וישולבו במבנה לפי הנחיות מהנדס העיר, באישור הועדה המקומית ויהיו חלק מתכנית ההגשה להיתר בניה.
- 14.6 תכנית פיתוח האתר כולל: דרכי גישה, גדרות, קירות, מסלעות, ריצופים, מתקני אשפה, ניקוז, גינון וכו' - תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה ויהווה תנאי לקבלת היתר למבנה.
- 14.7 שילוט המבנה יהיה מואר, זיהוי כתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל.

15. הוראות נוספות:

- 15.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום דרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר הבניה, הבטחת ניקוז כל השטח התחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ותאום עם רשות הניקוז האזורית.
- 15.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר הבניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 15.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה יהיו בקווים תת-קרקעיים.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 16.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפוטים 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 33 ק"ו 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.
- 16.2 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.
- 16.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17.אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

18. הוראות כלליות

18.1 חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

18.2 רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

18.3 תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

18.4 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

18.5 חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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


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

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

בעל הקרקע : עיריית כרמיאל שדי קק"ל 100.

יהם ומגיש התכנית: עיריית כרמיאל שדי קק"ל 100 .

עורך התכנית : רמה חיטרון - אדריכלית


רמה חיטרון
רחי מצפה נו
כרמיאל
טלפקס 04-9664354