

25.5.09

2008277

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/17550
שם התוכנית: ביה פנסיה נתיב הלוטוס

מחוז : צפון
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל
סוג התכנית : מפורטת
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17550
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5243
מיום 6.7.09

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17550...
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.1.09... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית מצוי בית כנסת אשר הוקם לפני כ-30 שנה. עם השנים, מספר המשתמשים בשרותיו גדל ויש צורך דחוף בהרחבתו. התכנית המוצעת מסדירה את גודל המיגרש וגבולותיו על פי מפת גוש רשום 19062, מגדירה זכויות והגבלות בניה עבור בית כנסת וקובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי אשר יאפשרו את הרחבתו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

(תאריך)

עמוד מתוך —

%D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%9F%2B%D7%A2%D7%93
%D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית כנסת נתיב
הלוטוס
גנ/ 17550

שם התכנית 1-1
ומספר תוכנית

0.68 ד'

שטח התכנית 1-2

הגשה •

שלב

מהדורות 1-3

4

מספר מהדורה
בשלב

1.6.08

תאריך עדכון
המהדורה

תכנית מפורטת •

סוג התכנית

סיווג התכנית 1-4

ללא איחוד ו / או חלוקה •

סוג איחוד וחלוקה

כן •

האם מכילה
הוראות של תכנית
מפורטת

לא •

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

ועדה מחוזית •

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשות
 • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות.

מקום התכנית 1.5

1.5.1 ניתנים כללים מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

קואורדינטה מערב מזרח - Y : 228.2

קואורדינטה דרום צפון - X : 757.0

1.5.2 תאור מקום באזור הדרומי מיזרחי של העיר כרמיאל, בשכונת אשכול, ממיזרח למישעול נתיב הלוטוס

1.5.3 רשויות מקומיות כרמיאל
 כתכנית

• התייחסות לתחום הרשות.
 חלק מתחום הרשות.

כרמיאל

1.5.4 כתובות שבחנימלה
 התכנית

ישוב שכונה רחוב מספר בית
 אשכול
 נתיב הלוטוס

גושים וחלקות בתכנית 1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19062	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	113, 106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1-5-6 גושנים יושנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
18990	19062

1-5-7 מגרשים / תאי שטח מתוכננות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש / תא שטח	מספר תכנית

1-5-8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1-6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1-6-1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2533/ג	שינוי		2502	4.1.79

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות 1-6-2

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר			

יחס בין התכנית לבין התוספות בהוק 1-6-3

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספות הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

(תאריך)

עמוד מתוך _____

בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9085669		980555	קרמיל 10 קק"ל		רשות מקומית		עיריית כרמיל	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
glazerm@017.net.il	9884328	0528732585	9884328	ת.ד. 556 קרמיל		רשיון	69020543	מאיר גלזר	אדריכל
pdana@actcom.co.il	9889281	0505375634	9881365	ת.ד. 605 קרמיל				ישראל פומרנץ	מועד מוסמך

(תאריך)

עמוד מתוך ---
 %D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%A2%D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת זכויות והגבלות בניה לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת בגבולות התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מרווחי בניה.
- שינוי גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התאמת גבולות המגרש ע"פ מפת גוש רשום 19062
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

(תאריך)

עמוד מתוך —

%D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%9F%2B%D7%A2%D7%93
%D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ ישטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+ / -) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		570	+ 170	400	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מבני ציבור
		11	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

(תאריך)

עמוד מתוך —

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1.1 יעוד

מבני ציבור

4.1.1.1 שימושים

מבנה לבית כנסת או אחר על פי השימושים המותרים בחוק התכנון והבניה

4.1.2 הוראות

בשטח התכנית קיים מבנה המשמש כבית כנסת. מבנה זה ישולב בתכניות בניה עתידיות. על המיכלול השלם יחולו הנחיות הבינוי והעיצוב האדריכלי המופיעות בתוכנית זו בתאום ובאישור מחלקת הנדסה של עיריית כרמיאל. כמו כן יחולו על הבקשה להתר למיכלול המוצע שאר התקנות כגון פיקוד העורף, סידורים לאנשים עם מוגבלויות, שרותי הכבאות וכו' הכל באישור הרשויות המוסמכות ומהנדס העיר כרמיאל.

(תאריך)

עמוד מתוך —

%D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%9F%2B%D7%A2%D7%93
 %D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]

6.1 עיצוב אדריכלי

- כל תכנון מוצע בשטח התכנית יהיה בהתאם לניספח הבינוי המחייב.
- גמר המבנים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים ובאישור מהנדס העיר.
- כל תוכנית בקשה להיתר תלווה בתוכנית פיתוח מפורטת אשר תיכלול את דרכי הגישה הגינון, הניקוז, הגידור, התמיכות בגבולות המגרש, שבילים רחבות וחומרי גמר. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר של עיריית כרמיאל.
- מתקנים טכניים כגון מזגנים, אנטנות, מערכות סולריות, שילוט וכו' ישולבו בעיצוב האדריכלי של המיבנים ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
- הביצוע יהיה רק על פי תוכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- לא יותקנו צנרת או ארובות כשהן חשופות על גבי הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, תיקשורת וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תקן, ויחוברו למבנה בצורה פנימית.

6.2 פיתוח

עבודות הפיתוח בתחום התכנית יעשו לפי תכנית פיתוח מתואמת ומאושרת על ידי מהנדס העיר. תעודת הגמר תותנה בהשלמת עבודות הפיתוח.

6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

6.3.1 ביוב

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

6.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום רשות הניקוז האזורית.

6.3.3 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3.4 סידורי תברואה

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת – אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים תזותיים.
- ב. 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.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 חשמל ותקשורת

6.4.1 אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

(תאריך)

עמוד מתוך ____

א. 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 33 ק"ו	-	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	25.0 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 המינימליים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ה. קוי חשמל:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת-קרקעיים.

ו. תחנות טרנספורמציה:

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.

התחנות הפנימיות יוקמו בבייניים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

6.5 נצול מיהבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:

- מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

תקשורת 6:4

א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק ו' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל – 1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

הכנים וחניות 6:5

6.5.1 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, או פתרון אחר על פי החלטת הועדה המקומית.

חלוקה 6:6

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

הפקעות 6:7

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.

רישום 6:8

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין התואמת תכנית זו, וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

מבנים קיימים 6.9

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- 6.9.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 6.9.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

תנאים לביצוע התכנית 6.10

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.

היטל השבחה 6.11

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

פיקוד העורף 6.12

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.

שהותי כבאות 6.13

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות 6.14

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורי הנגשה לכלל האוכלוסייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

(תאריך)

עמוד מתוך —

%D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%9F%2B%D7%A2%D7%93
%D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לייר		

7.2 מימוש התכנית


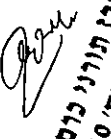
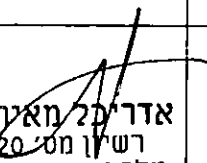
מועד משוער לביצוע התכנית - 3 שנים
מיום אישורה

(תאריך)

עמוד מתוך

%D7%9E%D7%91%D7%90%D7%AA%20%D7%90%D7%97%D7%A8%D7%95%D7%9F%2B%D7%A2%D7%93
%D7%9B%D7%95%D7%9F%20%D7%A0%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%96%2021.11.08[1]

8. **וחתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.5.09	 מרכז תורני כרם אל (ע"ר) עמותה מס' 58-0436210			מרכז תורני כרם אל	מגיש התכנית
20.5.09	 מרכז תורני כרם אל (ע"ר) עמותה מס' 58-0436210		עמותה מס' 580436210	מרכז תורני כרם אל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עיריית כרמיאל	בעלי עניין בקרע
20.5.09	 אדריכל מאיר גלזר רש"ן מס' 25420 טלפקס: 04-9884328 ת.ד. 556 רמת השרון		69020543	מאיר גלזר	עורך התכנית

(תאריך)

עמוד מתוך _____