

מרחב תכנון מיוחד כרמיאל

ת"א

תכנית מתאר מיוחד כרמיאל, מס' ת/18/1

<u>הפרקים:</u>	
פרק א'	: כללי
פרק ב'	: הסימונים בתרשים
פרק ג'	: חלוקת לאיזורים וקביעת התכליות
פרק ד'	: הפקעות
פרק ה'	: שרותים
פרק ו'	: סמכויות מיוחדות

עורך התכנית:
אדר' ח. סרסוס,
הממונה על תכנון ובנייה
ערים.

יוזם ומגיש התכנית:
משרד השיכון, הקריה, ת"א

תל-אביב, 24.2.71

מסרת תוכנית המתאר

מסרת תכנית המתאר להנטיה מחד גמישות מקסימלית לפיתוח בעתיד ומאידך להנטיה שמירת צפיפויות המגורים שנקבעו, את שטחי הציבור הדרושים, את שטחי התעסיה והמלאכה וכן את מערכת החשמית; כמו דרכי תחבורה ראשיות ושטחים ציבוריים פתוחים.

מערכת שרותים (היררכית) - מדורגת

אחד העקרונות בהכנת תכנית האב של כרמיאל, היה אבחנה בין יחידות מגורים מסדרי גודל שונים המדורגות לפי דמות השרותים הדרושים להן. לפי חלוקת הייררכית זו קיימות ארבע רמות שרותים:-

1. שרותים ליחידת מגורים בסיסית, המהווה "אגן ניקוז" של גן ילדים בין 2 כיתות. (מונה כ-350-300 יחידות דיור).
2. שרותים ליחידת מגורים המשמשת "אגן ניקוז" של בית-ספר יסודי אחד (מונה כ-1000-900 יחידות דיור).
3. שרותים לרובע מגורים הזקוק לשרותיו של ביה"ס על-יסודי אחד. (מונה כ-3000-2700 יחידות דיור).
4. שרותים עירוניים מרכזיים.

הגדרת אזורי תכנון

היות ובכוונת מחברי תכנית המתאר למנוע פיתוח ספוראדי, מגדירים הם את אזורי-התכנון כמובנים של סדר גודל, המבוסס על רמת שרותים (כמתואר בטעיף הקודם).

אזורי התכנון המינימליים נכרמיאל (מבחינת תכניות בינוי רעיוניות) יהיו בסדר גודל של "יחידת בית ספר יסודי". מאחר שכל "יחידה" מסוג זה מונה, כאמור, כ-900-1000 יחידות דיור, ניתן לקבוע גם גבול תחתון למדי השטח הנדרשים עבורה. מכאן, ששטחה המינימלי של "יחידה" מעין זו לא יפחת מ-180 דונם. לא יתקבל תכנון של אזור הנופל מסדר גודל זה.

הגשת תכניות בינוי לאזורי תכנון

על מתכנני אזורי - תכנון המוגדרים לעיל, להכין תכנית בגין ערים מפורטת לאזור התכנון, המלווה בתכנית בינוי רעיונית של האזור כולו, אשר מהווה חלק בלתי צפוד ממנה. יחידת התכנון בסדר גודל של ביה"ס יסודי, מכיל את כל השרותים הדרושים ליחידה בהיקף כזה (לפי הסטנדרטים הנהוגים). כל תכנית בינוי רעיונית ותכנית בגין ערים מפורטת, יש להביא לאיזור בפני ועדת בגין ערים מיוחדת.

צפיפות המגורים

הצפיפות שנקבעה, 8-12 יח' דיור לדונם, היא צפיפות נמוך לגבי שטח שמנו מנוכים שטחי מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, כבישים וחיות ציבוריות. האמור לעיל, למעט אזורי חוילות שהצפיפות המותרת בהם תהיה גבוהה בהרבה (4-7 יח' דיור לדונם).

1. שם ותלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר כרמיאל", מס' ת/1/18/1 ותחול על השטחים שפורסמו בקובץ התקנות מס' 2392 מיום ד' בסיון תשכ"ט, 21.5.1969 (עמוד 1521).

2. התשריט:

התשריט המצורף בקנה מידה 1:5000 יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. המקום:

מחוז הצפון, נפת עכו, המקום: כרמיאל.

4. שטח אזור התכנית:

שטח אזור התכנית הוא 9480 דונם בגושים שלמים ובחלקי גושים על פי הפירוט הבא:

גושים בשלקותו	18982, 18986, 18987, 18988, 18990, 18991, 19146.
חלקי גושים:	
א. גוש 18983 פרט לחלקה מס' 50.	
ב. גוש 18984 פרט לחלקה מס' 1.	
ג. גוש 19145 פרט לחלקה מס' 107.	
ד. גוש 19151 חלקות מס' 1-20, 30, 40, 41.	

5. בעלי קרקעות הכלולים בתכנית:

מדינת ישראל ורשות הפיתוח.

6. רווח ומגיש התכנית:

משרד השכון, הקריה, תל-אביב.

7. עורך התכנית:

משרד השכון, היחידה לתכנון וביצוע ערים, בהנהלת ארכ' ח. מרסנס.

8. מטרת התכנית:

הכנת תכנית מתאר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לשטח כרמיאל, הכלול בשטח המפורט בקובץ התקנות מס' 2392 מיום ד' בסיון תשכ"ט, 21.5.1969 (עמוד 1521), התווית דרכים חדשות ובטול דרכים קיימות. יצוד שטחים למטרות מגורים, מסחר, מלאכה ותעשיה, שרותים עירוניים, מוסדות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט; אתרי עתיקות, מתקני תברואה, שרותי דרך, בית עלמין וחקלאות, הכל כמפורט בתשריט ובתקנות של תכנית זו.

9. יחס לתכניות אחרות:

א. כל תכנית רישום שיכונים ציבוריים ותכניות בנין עיר המפורסות לחלן שאושרו כחוק או שיאושרו כחוק לפני אישור תכנית זו והנמצאות בתחומה, תשארנה בתוקפן ותיכללנה בתכנית מתאר זו.

1. תכנית שיכון ציבורי 1/18/1 כרמיאל.
2. תכנית שיכון ציבורי 1/18/2 אזור תעשיה בכרמיאל
3. תכנית שיכון ציבורי 1/18/3 אזור תעשיה בכרמיאל.

5. תכנית מפורטת מיוחדת מס' ת/18/4 - רובע מגורים צפוני

ב. תכנית בנין עיר רבינוי מפורטת שתוגשנה בעתיד בשטח תכנית זו, תהיינה כפופות להוראות תכנית זו.

פרק ב' - הסימונים בתשרים

פירוט הסימון בתשרים

הסימון בתשרים

גבול מרחב תכנון מיוחד

גבול התכנית

אזור מגורים 1-2 קומות

אזור מגורים 3-4 קומות

אזור שדות דרך

אזור מלוגאות וגומש

אזור מגורים לתכנון מפורט בעתיד

אזור הקלאי

אזור מלאכה ותעשייה זעירה

אזור תעשייה

אזור לשדותים עירוניים

שטח ציבורי סתוח

שטח למוסדות ציבור

שטח לבנין צבורי

מדכז מסחרי ואזרחי, כולל מגורים

בית קברות

שטח למתקני תברואה

אתר עתיקות

מדכז ספורט

אזור הקלאי מיוחד

דרכים ושטחי חניה מאושרים

דרכים ושטחי חניה מוצעים

מספר הדרך

קו בנין מינימלי ביחידות מסריות

רוחב הדרך

דרך לניטול

מנבה קיים

שטח למזבלה

קו מרוסק ונקודות בין הקטעים המרוסקים

קו כחול עבה

שטח צנוע כחום

שטח צנוע תכלת

שטח צנוע אפור, ובו פסים אלכסוניים סגולים מוחתם באדום.

שטח צנוע צהוב, מוחתם בחום כהה

שטח צנוע צהוב

שטח ובו פסים אלכסוניים ירוקים כהים

שטח צנוע סגול, מוחתם בסגול כהה

שטח צנוע סגול

שטח צנוע חום, מוחתם בסגול כהה

שטח צנוע ירוק

שטח צנוע כחום, מוחתם בחום כהה

שטח צנוע חום, מוחתם בחום כהה

שטח צנוע אפור ובפסים אלכסוניים כתומים, מוחתם בחום כהה

שטח צנוע צהוב, מצולב קוים ירוקים

שטח צנוע סגול, מוחתם בצהוב.

נקודות סדורות בעיגול

שטח צנוע ירוק, מוחתם באדום

שטח צנוע ירוק, ובו פסים אלכסוניים ירוקים כהים

שטח צנוע חום

שטח צנוע אדום

סיפרה ברבע העליון של עיגול הדרך

סיפרה ברבע הצדדי של עיגול הדרך

סיפרה ברבע התחתון של עיגול הדרך

שטח מסוים בקוים אלכסוניים אדומים

משבצת כהה

שטח צנוע סגול, מוחתם בחום כהה

חברת הבניה

א. היתרי הבניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת שהוראותיה מתאימות להוראות תכנית זו.

ב. גובה הבניינים, מרוחי הבניה ואחוזיה יקבעו על פי תכניות בנין ערים מפורטות.

ג. בכל תכנית מפורטת שתוגש לדיון במסדרות התכנון המוסמכים, יסומנו הפתרונות ההנדסיים ביחס לחניה הקשורה בתכנית. כל מקוט בתכנית שתוצע בו חניה מרוכזת לשימושים מסוגים שונים, שהפעלתם היא בשעות שונות, אפשר יהיה לקבוע את שטחו על פי תקן משולב, ללא צורך בכפילות מקום.

ד. שטחו של מגרש באזורים לבניה חד-קומתית לא יהיה פחות מ-50 מ"ר ורוחב חזיתו לא יהיה פחות מ-17 מטרים.

ה. שטחו המסנימלי של מגרש באזור המעשיה לא יהיה קטן מ-500 מ"ר ורוחב חזיתו לא יהיה פחות מ-20 מטרים.

ו. שטחו המסינימלי של מגרש חקלאי באזור החקלאי המיוחד לא יהיה פחות מ-1000 מ"ר.

2. קביעת התכליות

א. אזורי מגורים

בתי מגורים

בנייני עזר להצטיית רכב של דיירי הבתים במגרשיהם ומחסנים לבגרות ולמכבסות ביתיות.

בנייני ציבור שכונתיים לפי תכנית מפורטת.

בנייני מסחר למסחר קמעוני ולשירותים אישיים בהתאם לתכנית מפורטת.

שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים.

משרדים של בעלי מקצועות חפשיים

מרפאות

מוסקות חינוך בהתאם לתכנית מפורטת

מקלטים ציבוריים או מקלטים דו-תכליתיים.

ב. אזור לשירותי דרך

תחנת דלק וסיכה

מסעקה ליד או בסמוך לתחנת דלק

ג. אזור מלונאות ונופש

פל מבנה באזור זה צריך אישור מליאת הועדה המיוחדת

בתי מלון ובתי הבראה

מועדונים, בתי קפה ובתי שעשועים

מתקני רחצה, ספורט ומשחקים

ד. אזור חקלאי

מתקני השקיה

ה. אזורי מלאכה ותעשייה זעירה

מפעלי תעשייה זעירה
שטחי אחסנה ומבני אחסנה
מוטכים
מזבזבים ומסעדות
מקלטים ציבוריים.

אזור תעשייה

בניני תעשייה מכל הסוגים, למעט תעשייה מזיקה
שטחי אחסנה ומבני אחסנה
מוטכים
מזבזבים ומסעדות
מקלטים ציבוריים.

אזור מרחבים עירוניים

הכנה לשוק עירוני והמבנים הדרושים לו
מרכזיית טלפונים
מבנים לצרכי מ.ד.א., הג"א ושרות כיבוי אש
מבנה לצרכי שרות התעסקקה
מבנים לצרכי בחי המלאכה של הרשות המקומית, לרבות המוסך של הרשות
המקומית.
שטח לתחנת משנה של חברת החשמל והמבנים והמתקנים הדרושים לה
שמושים הבדסיים אחרים, לפי תכנית מפורטת.
מקלטים ציבוריים.

שטח ציבורי פתוח

שבילים ומעברים להולכי רגל
גנים ציבוריים
שטחי יעור ומבנים השייכים לתכלית זו
מגרשי ספורט ובניני שרות הקשורים בתכליות הללו
מתקנים לתערוכות ולצוגות
מתקני גן, מזבזבים, בתי קפה ובתי שמוש ציבוריים בהתאם לתכנית
מפורטת שתכלול את כלל השטח הציבורי הפתוח. בכל מקרה לא יעלה
סכומם של מתקנים אלה על 5% מכלל השטח הציבורי.
מקלטים ציבוריים.

שטח למוסדות ציבור

שטח המיועד למוסדות חינוך ומדנות, מוסדות בריאות מוסדות סעד,
מוסדות מינהל ומוסדות דת.

שטח למגוון ציבורי

כל בנין ציבורי או מוסד ציבורי הקיים בעת אישור תכנית זו.

מרכז אזרחי ומסחרי כולל מגורים

לא תורשה הקמת מבנה כלשהו אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת שתכלול
קטע שלם מן המרכז. האמור כאן, למעט בנין הקולנוע והדאר המרכזי
סאי תורם הסופי כבר בקבע.

תחנת ארטרובוסים עירונית ומרכז לתחבורה העירונית
חברות למסחר מיסובי וקמפובי, לרבות חברות כל-בו
מטרייסים, עסקים וסוכנויות עסקיות
בתי טעטועים
בתי מלון שרותי הארחה
מוסדות פרבות, בריאות ודת
מוסדות של ארגונים פרטיים וציבוריים
מועצות פרטיים וחברתיים
מגרשים רבביצים להצגה מסחרית
בניצי מגורים מיוחדים בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול קטע שלם מן המרכז.
בכל מקרה לא יעלה שטחם של בניצי המגורים במרכז על 35% מכלל שטחו של
כל קטע וקטע.

י.ב. בית קברות

בית קברות לצרכי המקום בלבד
מבנים ומתקנים הקשורים בתכנית זו
הכשרת המקום לתעודתו תעשה על ידי כלים מכביים.
בית הקברות יוקף חגורת עצי ברזש כדי להפרידו ולהסירו מסביבתו.

י.ג. מטח למתקני תברואה

מבנים ומתקנים המסתייכים לרשת הביוב בשטית הואקום והקשורים בתכלית זו.
מתקנים ומבנים הקשורים בתכלית רשת הביוב וטיהור מי הביוב.

י.ד. אתר העתיקות

לא תותר בנייה באתר העתיקות, למעט מבנה שיוקם לצורך הצגת מסצאי
העתיקות.

י.ה. מרכז ספורט

מגרשי ספורט, מגרשי משחקים ומגרשי התעמלות
בריכת שחיה ומתקניה
איצטודיון עירוני והמתקנים הדרושים לתכלית זו
אולמות ספורט ואולמות התעמלות
בתי בופר ומועדוני בופר
שטח למיטות והמתקנים הדרושים לתכלית זו
מזבזים ומסעדות
מקלטים ציבוריים.

י.ז. אזור חקלאי מיוחד

מתקני השקיה

לא תורשה בשטח זה הקמת מבנים כלשהם למעט מבני חממות וסככות לאחסנת
כלים.
לא תורשה כל יציאה וכניסה ישירה של כלי רכב מכל סוג שהוא, פן האזור
הזה אל הכביש הראשי עכו-צפת, מן הכביש הנ"ל אל האיזור.

דרכים

אין להקים כל בנין על כל קרקע שהיא מקום של דרך ולעשות על כל עבודה תוך מהעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, וזאת באיטור הועדה המיוחדת. האמור לפיל למעט עבודת הקשורה בהצבה או בתיקון של קווי ביוב, מים, חשמל סלטפון, שתעשה בתאם לתחכי הדריים.

כל מקום המסומן בתשריט כ"דרך לניטול", השתנה התכלית של מקום הדרך לתכלית החדשה כמסומן בתשריט.

תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות:

3.

א. מקום שקיימת או מוצעת תכלית שלא נזכרה ברשימת התכליות, יוחלט לבניה באמצעות תכנית מפרטת, או על פי גזירה-שוה, באיטור ופדת התכנון המוסמכת.

ב. מקום שמשמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת את הוראות תכנית זו, יוסיפו להשתמש בו לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות של אותה קרקע או בנין, או כל זמן שהועדה המיוחדת תחדש את רשיון השמוש משנה לשנה לאחר אישורה של תכנית זו.

א. לא תורשה כל הציבה וכריה בתחום התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, שתפרש את התנאים בהם תבוצענה פעולות אלה ושתכלול הוראות לבטיחות הציבור ולשיקום הנוף.

ב. הועדה המיוחדת תחדש את רשיון הציבה והכריה משנה לשנה לאחר אישורה של תכנית זו.

פרק ד' - הפקעות

הפקעות שחיי ציבור:

1.

כל השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למטרות ציבור לא מסחריות אחרות, שסומנו בתכנית זו, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

פרק ה' - שרותים

בניה בקרבת קווי חשמל:

1.

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל עיליים או מתחת להם אלה בהתאם למרחקים (הנתונים להלן) הנמסדים במשרים מציד קו החשמל ועד לחלק הכולם ביותר של הבנין.

מקו מתח במטר	-	מ' 2.25
" "	22 ק"ו	מ' 6.25
" "	110 ק"ו	מ' 11.50
" "	160 ק"ו	מ' 12.50

נקוד מי גשמים:

2.

נקוד מי גשמים יבוצע בהתאם לתכנית, שתאושר על ידי רשות התכנון הרשות הנקוד.

אספקת המים

אספקת המים הכללית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

ג ר ג

כל המצבים בתחום התכנית יחויבו לרשת הביוב המרכזית, לפי התכנית המיוב של כרמיאל המחוז חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מתבר לתב בשטח. קוי ניקוז ותעול וקוי ביוב

כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, קוי נקוז ותעול ולקנין ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע הגובלת ככן מדרכים גובלות, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.

סלילת דרכים

סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו לרבות כבישים, מדרכות, סטחי בגיה, שבילים להולכי רגל, איי תנועה, קירות תומכים, מעברי מי, תעלות נקוז והשתילה כלולה בשטח הדרכים - יבוצעו על סף תכנית הנדסית, שתאושרנה על ידי הועדה המיוחדת ושהיינה תואמת תכנית בנין ערים הקיימת בשטח.

הקלטים

כל תקנות הב"א בדבר התקנת מקלטים, תחולנה על הבניה בגבולות תכנית זו.

התקנים לחלוק אשפה

מתקנים לסלוק אשפה יקבעו במקום, במספר ובצורה שיהיו, בהתאם לתקנות ולשכיעות רצון המהנדס הרשות המקומית, ונתאום עם מסדו הבריאות.

גיגון ונסיעות

הועדה המיוחדת וסאית להחנות מתן היתר לבניה בביצוע נסיעות רביצון בתחום המגורש שבו מצקטים לקבל ההיתר.

פרק ו' - סמכויות מיוחדות

מניעת מסדו

הועדה המיוחדת תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר שימוש בקרקע או בגין תבאים, שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מסדו, שמקורו בשאון, רעידה, ארוד לקוי, תאודה פגומה, עשן, ריחות, ססולת מלאכה או חרושת, או כל מסדו אחר העלול להגרם לסניבה בגלל אלתה עבודה או אלתו שימוש.

יוזם ומגיש התכנית - מסדו השיכון, הקריה, ת"א.

עורך התכנית - אדר' ח. מרטנס. הממונה על בנין ערים.

מסדר הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי כלאון

מס' 404

תכנית מתא

החליטה להשיב את 10

החליטה לתת תוקף 1.6.79

שם מנהל כלי התכנון יושב ראש ועדה

מסדר הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי כלאון

מס' 404

תכנית מתא

החליטה להשיב את 5

החליטה לתת תוקף 5.11.79

שם מנהל כלי התכנון יושב ראש ועדה

תבנית מס' 424
 הפליטת מס' 2653 תאריך 21.8.79 מס' 2288