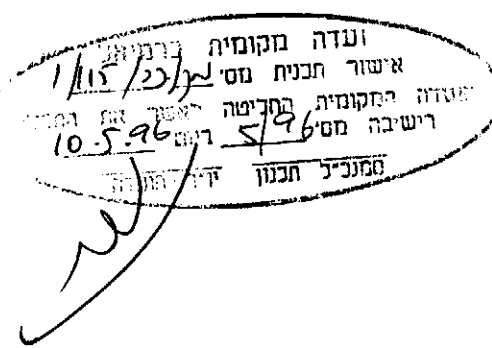


מ ח ר ז ה צ פ ו ן

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י כ ר מ י א ל

תכנית מפורטת מס' מק-כר-115-1 הנקראת
מרכז למדעים ואומנויות - אשכולות

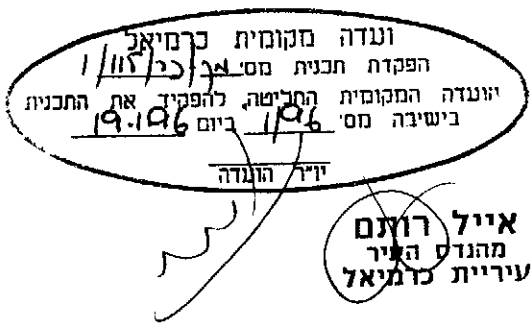
המהווה שינוי לתכנית ג/במ / 115 שכתוקף



גוש : 18985
חלקי חלקות : 80 , 79 , 48
שטח התכנית : 8,410 דונם

יוזמי התכנית: עיריית כרמיאל
שד. נשיאי ישראל 11
טל. - 04-9987961
פקס - 04-9884277

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית: חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90 כרמיאל 20100
טל/פקס - 04-9985865



אוקטובר 1995
עדכון: ינואר 1996

1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מק-כר-115-1 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/115 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה.
2. התשריט : התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
3. יחס לתכניות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/115 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
4. שימוש בקרקע : לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע.
5. רשימת תכליות : א. שטח למבנה ציבורי ללימודי מדע ואומנויות ולמבני ציבור אחרים.
ב. שטח ציבורי פתוח:
ישמש לגינון, שבילים, מתקני משחק ומבנה טרנספורמציה, תקשורת וכל מבנה שרות ציבורי בהתאם לאישור מהנדס העיר.
ג. כביש מוצע:
כביש מיועד לגישה למבנה ולחניות עפ"י סעיף חניות.
6. מטרת התכנית : הקמת מרכז למדעים ואומנויות.
7. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול תכנית בתוקף	- קו כחול מקוטע
קו גבול גוש	- קו רצוף עם משולשים
שטח למבני ציבור	- שטח חום מותחם חום כהה
שטח למגורים ב'	- שטח תכלת
שטח ציבורי פתוח	- שטח ירוק
שטח משולב מסחרי מגורים ומבני ציבור	- שטח בצבע התכנית עם משבצות באדום
דרך קיימת או מאושרת	- שטח חום
דרך מוצעת	- שטח אדום
אזור מגורים ג'	- שטח צהוב
8. השימוש בקרקע ובבנינים
א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.

- ב. לא ינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בכנינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- ג. לא יוצא היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.
- ד. כל עבודת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מינהל הנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח בשטח, ובניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניה וכן חיבורים סופיים לרשת המים, הביוב, החשמל והטלפון.

9. טבלת שטחים ושימושים:

שטח		ציון בתשריט	יעוד
בדונם	ב-%		
5.637	67.0	חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
2.773	33.0	אדום	כביש גישה מתוכנן
8.410	100.-		סה"כ

10. ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים.

11. אספקת מים

תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

12. סלילת דרכים

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבניה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעבירי מים.

13. גינון ונטיעות

הועד רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום המיועד לכך בהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

14. ניקוז מי גשמים

יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.

15. חשמל

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

לא ינתן 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 ו/או הקרוב 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 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. תחנת טרנספורמציה

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד כשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מטיפוס תחנה זעירה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

17. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

18. איחוד וחלוקה

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות בשטח מחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט. שטח מגרש מס' 1 מאוחד על שטח המגרש שמצפון לו וקוי הגבול ביניהם ימחקו.

19. מקלטים/מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה

קווי בניה	% בניה				גובה		שטח מגרש מינימלי	תכלית
	סה"כ	תכנית	שטח שרות	עיקרי	ב'מ'	בקומות		
3 מ'	100%	60%	10%	90% 30% לקומה	17	3	5.637 דונם	מבני ציבור

21. עיצוב ארכיטקטוני

- א. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ב. שטחי הגינון והנטיעות יפותחו במקביל לבניית המבנים.
- ג. מתקנים הנדסיים ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ד. יש לדאוג לגישה נאותה לנכים.
- ה. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים.
- ו. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזיתות המגרשים. תותר התקנת שילוט בתחום המגרש עפ"י אישור מח' גנים ונוף בעיריית כרמיאל.

22. ביצוע התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

23. מסלעות

המסלעות תיבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
מסלעות מעל גובה 2.5 - 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה.
המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה כ-40 ס"מ תוך הקפדה על בניה אופקית.

24. עצים

- א. במקום עצים צעירים מנטיעות ק.ק.ל שיהיה צורך לעקרום ינטעו עצים בכמות מקבילה באזור אתר העבודה.
- ב. עצים מבוגרים הניתנים להעתקה, כמו זיתים וחרובים יועתקו.

25. חניות

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה בתוקף בזמן מתן היתר בניה.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו מישטחים גדולים של בטון וזאת ע"י נטיעת עצים ושיחים, קירוי חלקי או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

26. חתימות

..... יוזם ומגיש התכנית:

..... בעל הקרקע :

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

עורך התכנית:

.....