

מ ח ר ז      ה צ פ ר ו

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

תכנית מפורטת מסי *11/25/96* הנקראת  
ב י ת ע י ר י ת כ ר מ י א ל

המהווה שינוי לתכנית ג/במ/25 שבתוקף

גוש : 18987  
חלקי חלקות : 44,45,73,85,129  
שטח התכנית : 15.185 דונם

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

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל. 06-558211

ועדה מקומית כרמיאל  
אישור תכנית מסי *11/25/96*  
ועדה המקומית המימנה ראשון לציון  
רישום מסי *3196* ביום *15.3.96*  
מנהל תכנון *11*  
עיר הועדה

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

1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/25 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המוחזק 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/25 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 נמצאת הקרקע.
5. רשימת תכליות : א. שטח למבנה ציבורי מיועד לבנין עיריית כרמיאל.  
ב. שטח ציבורי פתוח:  
ישמש לגינון, לשבילים, למגרשי חניה, מתקני משחק וכל מבנה שרות ציבורי בהתאם לאישור מהנדס העיר.
6. מטרת התכנית : א. הגדרת שטח לצורכי ציבור להקמת בנין בית עירייה ע"י שינוי יעוד ממגורים.  
ב. שינוי ייעוד שצ"פ להרחבת כביש לצורך חניות ציבוריות.
7. באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו כחול מקווקו	גבול תכנית בתוקף
- קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
- שטח תכלית	שטח למגורים ב'
- שטח צהוב	אזור מגורים ג'
- שטח חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
- שטח ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
- שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
- שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים	דרך להולכי רגל
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 בבנינים 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 וחניה 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
ב-%	בדונם		
56.90	8.641	חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
27.25	4.137	חום	דרך קיימת או מאושרת
15.85	2.407	אדום	דרך מוצעת
100.-	15.185		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

הועדה 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 קוי 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

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

תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה אשר מיקומה יהיה חלק מתכנית הבינוי.

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 תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט.

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 (כל השטחים מעל הקרקע)				גובה בקומות במ'		תכלית
	תכסית סה"כ	תכסית	שטח שרות	עיקרי	30	8	
5 מ'	100%	40%	20%	80%	30	8	מבני ציבור

21. עיצוב ארכיטקטוני

- א. גמדים: קירות מסך מזכוכית ואלמיניום + אבן מסותתת או חומרים קשיחים אחרים בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. העמדת המבנה תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.
- ג. שטחי הגינון והנטיעות יפותחו במקביל לבנית המבנה.
- ד. מתקנים הנדסיים ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ה. יש לדאוג לגישה נאותה לנכים.

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. עצים

- א. במקום עצים צעירים מנטיעות ק.ק.ל שיהיה צורך לעקרם ינטעו עצים בכמות מקבילה בשטחים סמוכים עפ"י תכניות פיתוח.
- ב. עצים מבוגרים הניתנים להשתקה, כמו זיתים וחרובים יועתקו.

24. הסדר תחבורה

במסגרת תכנית פיתוח ותחבורה יתוכנן הסדר תנועה עבור הולכי רגל ליצירת קשר בין מגרש בית העירייה ומגרש החניה.

25. חניות

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש ובתחום הדרך המוצעת על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו מישטחים גדולים של אספלט וזאת ע"י נטיעת עצים ושיחים, קירוי חלקי או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

26. חתימות

י. ז. ו. ומגיש התכנית:

.....

בעל הקרקע :

.....

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

עורך התכנית:

.....