

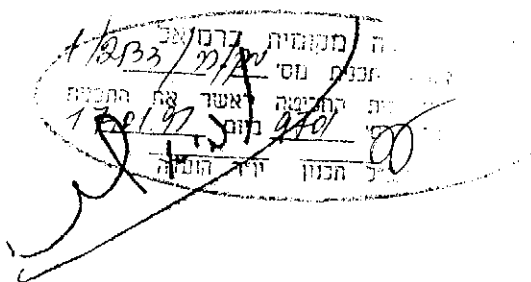
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מס. ג/כר / 1/2533

"מבני ציבור שכונת אשכול"

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/2533 בתוקף.



עידכון: יולי 1997
מקור: יוני 1996

פרק א' - כללי

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. ג/כר/2533/1 - "מבני ציבור שכונת אשכול" (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת את הוראות התכנית (להלן "התקנון") וכן גליון תשריט אחד ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
3. מקום התכנית - מחוז :
נפה :
מרחב תכנון מקומי :
מיקום :
הצפון :
עכו :
כרמיאל :
השכונה הדרומית- שכונת אשכול :
4. השטחים הכלולים בתכנית -

גושים	18988	18990
חלקות		
חלקי חלקות	4	2,6

5. תחום ותחולת התכנית - גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית - 8.653 דונם (במדידה גרפית ממוחשבת).
7. יוזם ומגיש התכנית - עיריית כרמיאל. שד' נשיאי ישראל 11. טל' 04-9987961.
8. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית, טל. 06-558211.
9. עורך התכנית - רמה חיטרון אדריכלית ומתכננת ערים, כרמיאל רח' מצפה נוף 56 טל: 04-9884354.
10. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתב"ע מס' ג/כר/2533 כל הוראות התוכנית לעיל חלות על שטח זה, מלבד השינויים, נשואי התוכנית הזו.
11. מטרת התוכנית - הגדלת זכויות הבניה בשטח מבני הציבור. חלוקה למגרשים ברי רישום.
12. פירוט מונחים - תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן. אלא אם כן יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

באור הסימון	הסימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל	שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם בקו חום כהה
כביש קיים	שטח צבוע חום בהיר
כביש מתוכנן	שטח צבוע אדום
מגורים עד 4 קומות	שטח צבוע צהוב
<p>מס' דרך</p> <p>מרווחי בניה</p> <p>רווח הדרך</p>	
גבול גוש	קו משונן
גבול חלקה קיימת	קו שחור רצוף
קו בינין	קו מקוטע שחור
גבול מגרש	קו רצוף שחור + קו מקווקו אדום
מבנה קיים	מצולע מנוקד

פרק ב' - רשימת התכליות והשטחים.

1. רשימת התכליות.

התכלית	הצבע בתשריט	האזור
השטח מיועד למבני ציבור ותותר בו הקמת מבנים המשמשים לצרכי ציבור כגון : מוסדות חינוך (גני ילדים, בתי ספר) תרבות ובריאות, מועדונים, מבני דת-בתי כנסת, וכד'. ומבני שרות.	חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור

2. טבלת שטחים ושימושים.

שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
100%	8.653	שטח למבני ציבור
100%	8.653	סה"כ

פרק ג' - עיצוב אדריכלי.

1. כל המבנים הכלולים בתכנית זו, מבנים עיקריים ומבני עזר, יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש ויבנו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, והנחיות ומגבלות הבניה בטבלה שלהלן.
2. כל תוספות הבניה למבנים הקיימים ישתלבו כחלק אורגני במבנים הקיימים ובפיתוח סביבתם לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר ובהתאם למגבלות וחזויות הבניה בטבלה שלהלן.
כל תוספת תחייב חידוש וטיפול כולל בחזיתות המבנה.
3. חומרי הגמר והחיפויים הקשיחים של המבנה יקבעו ע"י מהנדס העיר.
4. כל המערכות הטכניות והצנרות לסוגיהן יוסתרו וישולבו במבנה ובפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. תכניות הפיתוח בסביבת המבנה יוכנו לפי הנחיות מח' מהנס העיר ויוגשו עם הבקשה להיתר, לאישור מח' מהנדס העיר.

פרק ד' - תקנות כלליות

1. שימוש בקרקע ובבנינים - לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
2. הפקעת שטחים - כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.
3. חלוקה חדשה ורישום - החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות נתון על-ידי מספר בתוך עיגול. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י יזמי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
4. רישום שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י יזמי ו/או מבצעי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5. היטל השבחה - בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

6. מקלטים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

7. שרותים - כללי - לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

*.מים - מקור מי השתיה יהיה מחובר לרשת המים של העיריה.
המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

*.ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש בתאום ובאישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. אחריות הטפול והאחזקה של קווי הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודות החיבור עם הביוב הצבורי.

*.סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

*.חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:
רשת החשמל המתח הגבוה והנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.
לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יזם התכנית יגיש תכנית אב להקמת חדרי השנאים (טרנספורמציה) לאישור הרשות המקומית.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לסלויזיה בכבלים.

*.אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ואישור הוועדה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית אלא עפ"י תכנית מאושרת

8. עבודות פיתוח - כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לחלקי התכנית השונים ע"פ דרישת מח' מהנדס העיר.

1. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרום הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

2. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב צירים.

9. גינון וצמחים - עבור כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה חלק התכנית.

10. הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל -

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מ' 2 -	מדרגת מתח נמוך
מ' 5 -	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8 -	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ' 10 -	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מעמודי חשמל מתח עליון

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10 -	מכבל חשמל תת קרקעי
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מעמודי חשמל מתח עליון

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותיה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

11. חניה - יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בתחום המגרשים או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים, לפי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג.
- מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתואי הטופוגרפיה ושילוב צמחיה של עצים ושיחים.
12. כיבוי אש - לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונה.

פרק ה' - תגבולות חכיויות בניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתורים חשויים 1992)

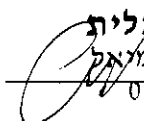
מס' יחיד טכני	צפיפות נטו/ מס יחיד למגוון	בניה		סה"כ	מקסי	בניה		שטח	בניה/		אחוזי	בניה			גודל ממוצע תינתן במ"ר	שם האזור (שטחים ניקרניים)
		מס' קומות	מס' קומות			שטח	מס' קומות		מס' קומות	קדמי		אחורי	צדדי			
		9.5 מ' לגג	2 קומות	70%	לכסוד קרקע	10%	176 מ"ר	60%	20%	מפלס למפלס הבנייה	מפלס למפלס הבנייה	לפי סיוון	לפי סיוון	לפי סיוון	1766	שטח למבני ציבורי - מתנ"ס מגרש 1
		10.5 מ' לגג	קומות	1236 מ"ר	706 מ"ר	10%	176 מ"ר	60%	20%	מפלס למפלס הבנייה	מפלס למפלס הבנייה	לפי סיוון	לפי סיוון	לפי סיוון	6887	שטח למבני ציבורי - בייס מגרש 2
		11 מ' לגג	3 קומות + מרתף	80%	לכסוד קרקע	15%	1033 מ"ר	65%	10%	מפלס למפלס הבנייה	מפלס למפלס הבנייה	לפי סיוון	לפי סיוון	לפי סיוון	6887	שטח למבני ציבורי - בייס מגרש 2
		13 מ' לגג	מסופע	5509 מ"ר	2754 מ"ר	15%	1033 מ"ר	65%	10%	מפלס למפלס הבנייה	מפלס למפלס הבנייה	לפי סיוון	לפי סיוון	לפי סיוון	6887	שטח למבני ציבורי - בייס מגרש 2

* מתקני פיתוח יכולים להבנות על קו ס.

חתימות :

יזם ומגיש התכנית : עיריית כרמיאל.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

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