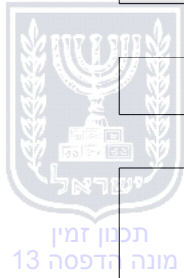


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0465781

ג/23342 - מגרש למבני ציבור - רח' האילנות 9



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/08/2018

לאשר את התוכנית

04/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הרחבת המבנה לצרכי ציבור ברמה השכונתית ולשימושים הקיימים והתואמים יעוד זה, ומטרתה הגדרת זכויות ומגבלות בניה לני"ל.
המבנה ממוקם בשכונה קיימת שכונת טנה, רח' האילנות 9, במגרש בשטח 807 מ"ר.
השטח המיועד עבור מבנה ציבור :
405 מ"ר שטח עיקרי, 200 מ"ר שטח שרות וכן בניה במרתף/מתחת למפלס הכניסה בשטח שרות 400 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ג/23342 - מגרש למבני ציבור - רח' האילנות 9

מספר התכנית 208-0465781

1.2 שטח התכנית 0.807 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	228563
קואורדינאטה Y	758095

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בין רח' האילנות ורח' מעלה הכרמים ומסומן במפת הסביבה מעלה הכרמים 16ב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	אילנות	9	

שכונה שכונת טנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18999	מוסדר	חלק	16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

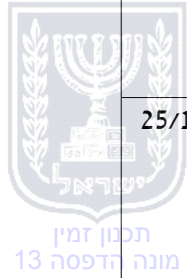
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3186 ממשיכות לחול.	2572	155	25/10/1979
1 / 18 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 1 / 18 / 14 גבולות השטח תואמים לפרצלציה הרשומה לפי תרש"צ זה.	0		28/12/1982
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
כר/ מק/ 8 / 424	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 8 / 424. הוראות תכנית כר/ מק/ 8 / 424 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476	17/07/2005
כר/ מק/ 4 / 424	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 4 / 424. הוראות תכנית כר/ מק/ 4 / 424 תחולנה על תכנית זו.	4656		21/06/1998
ג/ 21056	ללא שינוי	לא רלבנטי. התכנית מתייחסת לגגונים קרויים ומצללות במבני מגורים בלבד.	7209	3668	21/02/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמה חיטרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רמה חיטרון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/11/2017	רמה חיטרון	12: 22 16/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	(1)		04-9085671	04-9085679	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 660 כרמיאל 20100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	(1)		04-9085671	04-9085679	

(1) כתובת: ת.ד. 660 כרמיאל 20100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רמה חיטרון	21319		כרמיאל	מצפה נוף	56	04-9884354	04-9884354	hitrama@gmail.com
	מודד	פומרנץ ישראל	605		כרמיאל	(1)		04-9881365	04-9889281	ipo-work@actco m.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 399, כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדרת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדרת זכויות בניה.

ב. קביעת התכסית.

ג. שינוי קווי בניין.

ד. קביעת מספר קומות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	807	100
סה"כ	807	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	806.69	100
סה"כ	806.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור ברמה השכונתית, שישמשו לחינוך, גני ילדים, מועדוני נוער, מועדוני קשישים, מבני דת, מבני בריאות, מבנים לתרבות ופנאי ומוסדות ציבור אחרים על פי הוראות החוק.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנית פיתוח השטח תכלול חיבור התשתיות למערכות העירוניות. הגשת תכנית זו תהיה תנאי לבקשה להיתר.
ב	עיצוב אדריכלי כל המבנים והתוספות למבנים שכלולים בתכנית זו, מבנים עיקריים ושרות, יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש וייבנו בהתאמה למבנים הקיימים ובהתאם להנחיות בהוראות תכנית זו. חומרי הגמר למבנים ולתוספות הנ"ל יהיו ע"פ הנקבע בתכנית מק/כר/8/424. מתקנים טכניים, מזגנים, דודים, תנורים וצנורות ישולבו ויוסותרו כחלק אינטגרלי של המבנה והגגות או ישולבו בפיתוח. ע"ג המבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	1	807	405 (1)	200	400	1005	50	8.5 (2)	2	1	2 (3)	1 (4)	0.6	2

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בשיעור של עד 10%.
- (2) גובה המבנה יימדד ממפלס 0.00 של רצפת המבנה הקיים, יותרו מסתורי מערכות בגובה עד 2 מ' מעל גובה זה.
- (3) מזרחי.
- (4) מערבי.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

המגרש למבני ציבור כלוא בין מגרשים אחרים המיועדים לשצ"פ ולשבילים להולכי רגל. החניות הדרושות יהיו במגרשי החניה הקרובים למגרש והסמוכים לשבילים המקיפים אותו ברח' מעלה הכרמים וברחוב אילנות.

6.2**איכות הסביבה**

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב. פינוי אשפה - יינתן פתרון לפינוי אשפה בתאום עם מהנדס העיר ועם היחידה הסביבתית ואגף התברואה בעיריית כרמיאל.

6.3**חשמל**

הנחיות חברת חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור בניה בקבת מתקני חשמל.

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

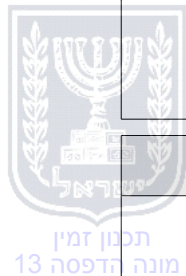
כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

-על אף האמור לעיל תאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

- להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כח לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר



6.3	חשמל	בתיאום עם חברת החשמל. - לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. - על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. - על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. - (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)
6.4	ביו, ניקוז, מים, תברואה	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביו המוקמי "עין כרמים".
6.5	ביו	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביו של היישוב באישור תאגיד המים והביו המקומי "עין כרמים" ובהתאם לתכנית ביו מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.8	חומרי חפירה ומילוי	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לטופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
6.9	שמירה על עצים בוגרים	בשטח התכנית נמצאים ומסומנים 3 עצים בוגרים, עצים אלה מיועדים לשימור. דפי ההסבר שיצורפו בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יכללו פרוט האמצעים שינקטו להגנה על העצים שסיווגם שימור במהלך עבודות הבניה והפיתוח, מאושרים ע"י אגרונום.
6.10	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית,

6.10	פיקוד העורף
	ולא תוצא תעודת איכלוס לבניין אלא עם הושלם ואושר ביצוע המתקן.
6.11	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ומח' איכות הסביבה בעירייה.
6.12	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי במתחמי המגרש והמבנה יועברו לשטחים פתוחים בתחומי המגרש, לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.13	גגות
	קולטי השמש ומערכות סולריות יוצבו על הגג כחלק מתכנון הגג והמעקות, לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י מהדס הוועדה המקומית. מתקנים טכניים והנדסיים שיוצבו על הגגות כולל שילובם והסתרתם בגג, במעקות ובמסתורים שייבנו לשם כך לפי פתרון שיוצג בבקשה להיתר.
6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי החתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בהתאמה לדרישות הת"י 413 ותמ"א 38.
6.16	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	יש להבטיח סידורים לאנשים עם מוגבלויות (נכים) כחוק ובהתאם לתקנות הנגישות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה ציבורי יהיה הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות על פי תקנות התכנון והבניה שבתוקף בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	א. לא יינתן היתר להקמת בניין הנמצא בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים שפורטו לעיל. ב. הגשת בקשה להיתר תכלול: תכנית אדריכלית, תכנית פיתוח, כולל כל חומרי הגמר, מערכות התשתית העיליות והתת קרקעיות וכל הפרטים שיידרשו ע"י מהנדס העיר. ד. כתנאי לקבלת היתר בניה עמידה בכל הדרישות ואישורי הרשויות שפורטו בסעיפי התקנון.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

