

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0489930

מגרש 522 שכונת מכוש - כרמיאל ג/23886



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2018

להפקיד את התכנית

02/09/2018

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

תיאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה

המגרש נמצא בין רחוב נשר לבין סמטת הטווס . גוש : 19946 חלקה : 39,1 מגרש : 522

על המגרש חלה תוכנית ג/11053 לפיה יעוד המגרש : מגורים ג' .

בהתאם להוראות תוכנית ג/11053 במגרש 522 ניתן לבנות 44 יח"ד בשני סוגי מבנים , 16 יח"ד בבתים דו משפחתיים ועוד 28 יח"ד בבנייה רוויה עד 3 קומות.

תוכנית זו מציעה תוספת 12 יח"ד המורכבים מתוספת 8 יח"ד בבתים דו משפחתיים ועוד 4 יח"ד בבנינים מדורגים עד 4 קומות סה"כ 56 יח"ד (24+32).

תוכנית זו מוסיפה הוראות והנחיות אדריכליות לאפשר בניית המגרשים והתאמת הבינוי המוצע לתנאי הטופוגרפיה ומגבלות הבניה במגרש לרבות מפלס גגות הבניינים לאורך רחוב הנשר, גבעת מכוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4

מגרש 522 שכונת מכוש - כרמיאל ג/23886

208-0489930

11.436 דונם

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	227300
קואורדינאטה Y	756150

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מכוש כרמיאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	נשר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19946	מוסדר	חלק	139	1

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/2000	4380	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11053 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11053
13/03/2016	4372	7227	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 208-0266148. הוראות תכנית 208-0266148 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	208-0266148
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21056
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחאדה נזמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחאדה נזמי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכי פיתוח	19/12/2017	יהודה פרחי	26/12/2016		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי ופיתוח	19/12/2017	יהודה פרחי	26/12/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	פריסת קירות	19/12/2017	יהודה פרחי	23/02/2017		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	09/01/2018	יהודה פרחי	26/12/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	21/12/2016	שחאדה נזמי	21/12/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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
	פרטי			אחים שגראוי ייזום ובניה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (1)	50	073-2868000	04-6554615	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פאולוס השישי 114/36.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים שגראוי ייזום ובניה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (1)	50	073-2868000	04-6554615	

(1) כתובת: פאולוס השישי 114/36.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אחים שגראוי ייזום ובניה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (1)	50	073-2868000	04-6554615	

(1) כתובת: פאולוס השישי 114/36.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נומי	37503	נומי שחאדה בע"מ	עין מאהל	עין מאהל		04-6569210	04-6467278	nazmis@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	mzisrv@gmail.com
	יועץ תחבורה	יהודה פרחי	34643		חיפה	וודגווד	6	04-8103182	04-8103187	fyehuda@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 81.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש למגורים בשכונת מכוש כרמיאל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת יח"ד
- ב. הוספת זכויות בניה
- ג. שינוי בהוראות בניה



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

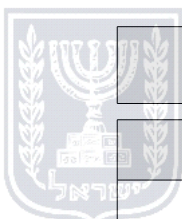
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	11,436	100
סה"כ	11,436	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	11,436.85	100
סה"כ	11,436.85	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>סוגי בניינים :</p> <p>- בתים דו משפחתיים לפי טיפוסים A-B-C, טיפוס A עבור 8 מבנים דו משפחתיים קוטגים, טיפוס B עבור שני מבנים דו משפחתיים קוטגים, טיפוס C עבור שני מבנים דו משפחתיים קוטגים .</p> <p>- בתים הכוללים עד 4 קומות בבניה מדורגת לפי טיפוסים * D8-D9-D9 בבינוי .</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית הבינוי המצורפת כנספח בינוי מחייבת בקביעות שלהלן :</p> <p>קווי הבניין.</p> <p>מפלסי רצפות הבניין והחצרות - לא יהיו גבוהים מעל המפורט, במפלסי החצרות יאושרו התאמות בגבהים לצורך שיפועי ניקוז.</p> <p>מיקום ואורך החניה המקורה.</p> <p>תוגש תכנית פיתוח למבנה, על בסיס תכנית והוראות הבינוי. בתכנית הפיתוח יסומנו כל הקירות, השבילים, הרחבות, המדרגות, ארונות התשתית, מערכת הביוב, שערן המים, החניה, הגדרות והמעקות, וכל המערכות המשולבות בפיתוח.</p> <p>בכל הבניינים ישולבו גגות רעפים בחלק משטח הגג .</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תוכנית ג/11053, למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
8	5 (3)	5	5	5	1	2	8 (2)	16	40	808 (1)		336	2426	11436	דו משפחתי טיפוס A	100	מגורים	מגורים
2	5	5	5	5		2	8	4	40			84	606	11436	דו משפחתי טיפוס B	100	מגורים	מגורים
2	5	5	5	5		2	8	4	40			84	653	11436	דו משפחתי טיפוס C	100	מגורים	מגורים
2	5	5	5	5	3	1	6 (4)	16	40	629	1584	153	502	11436	בית מדורג קומות טיפוס D 8	100	מגורים	מגורים
1	5	5	5	5	2	2	7.5 (5)	8	40	247	488	151	571	11436	בית מדורג קומות טיפוס D 9	100	מגורים	מגורים
1	5	5	4	4	2	2	7.5 (6)	8	40	254	488	151	571	11436	בית מדורג קומות טיפוס D 9-1	100	מגורים	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

- עפ"י אישור ועדה מקומית, ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות בין מפלסי המבנה, מעל ומתחת לקרקע.

- תותר בניית מצללה יצוקה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, כחלק אינטגרלי של המבנה, עפ"י הוראות תכנית מתאר ג/21056.

- כניסה קובעת בטיפוסים D8, D9, D9-1 הינה מפלס הכניסה מהחניון הצפוני עפ"י תכנית הבינוי.

- שטח הדירות בטיפוס A הינו 223 מ"ר בממוצע כולל חניה, בטיפוס B ממוצע 172 מ"ר, בטיפוס C ממוצע שטח דירה הינו 184 מ"ר, בטיפוס D8 ממוצע שטח דירה הינו 179 מ"ר ובטיפוסים D9-+D9-

1 שטח ממוצע לדירה הינו 182 מ"ר, הממוצע כול שטח עיקרי ושירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מיועד לקירוי חניה תחתונה.
- (2) גובה מתחת למפלס הכניסה, 3.0 מ'.
- (3) קו בנין קדמי לקומת חניה תחתונה יהיה 0.
- (4) במבנה הפונה לרחוב נשר, לא יעלה מפלס הגג על מפלס הפיתוח (מפלס 0.00) של המבנים הקיימים בצידו השני של אותו רחוב עפ"י המפורט בת.ב.ע 208-0266148 .
גובה מתחת למפלס הכניסה, 9.0 מ'.
- (5) במבנה הפונה לרחוב נשר, לא יעלה מפלס הגג על מפלס הפיתוח (מפלס 0.00) של המבנים הקיימים בצידו השני של אותו רחוב עפ"י המפורט בת.ב.ע 208-0266148 .
גובה מתחת למפלס הכניסה, 6.0 מ'.
- (6) במבנה הפונה לרחוב נשר, לא יעלה מפלס הגג על מפלס הפיתוח (מפלס 0.00) של המבנים הקיימים בצידו השני של אותו רחוב עפ"י המפורט בת.ב.ע 208-0266148 .
גובה מתחת למפלס הכניסה, 6.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל קירות היקפיים והתאמתם לש.צ.פ. הגובל, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בנייה וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון.</p> <p>תנאי לאיכלוס המבנים יהיה השלמת ביצוע עבודות בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום על-ידי יזם התכנית שתוגש לוועדה המקומית לאישורה. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם לסעיפים 125 ו-141 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ולהוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ד. תכנית לצרכי רישום ראשונה לבדיקה, תוגש לוועדה המקומית לפני וכתנאי להגשת בקשה להיתר ראשון על פי תכנית זו.</p>
6.5	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>

6.5

חשמל

3. על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת קרקעיים במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית וחח"י.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התאגיד עין-כרמים

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.

- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.

- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.

6.7

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

יש לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום כתוצאה משימוש קרקע או פעילות העלולים לזהם מי הנגר

או מי התהום. בנוסף, על מנת להקטין כמות הנגר מתחום התכנית יינקטו בין היתר האמצעים הבאים :

1. יוקצו שטחים פתוחים באזורים הנמוכים יחסית, השטחים הפתוחים יהיו מגוננים עם כיסוי צמחי.
2. יוקצו אזורים מגוננים או מרווחי גינון לאורך דרכי הגישה המתוכננים בתחום התכנית. האזורים הללו יהיו נמוכים ממפלס הכביש וישמשו כדרכי מים לויסות ועצירת מזהמים.
3. יוקצו שטחי חניה ירוקים, שטחי חניה עם אבן משתלבת, מצעים חדירים עשויים חצץ, טוף... .
4. יוקצו לפחות 20% משטח המגרשים המיועדים למגורים כשטח חדיר ומגונן. השטח הפתוח יהיה חדיר
- ומונמד מסביבתו בכ- 0.2 מ'. השטח הפתוח המונמד ישמש להחדרת הנגר ו/או השהייתו. במורד השטח
- החדיר יותקן מגלש ברוחב 1.0 מ' ובעומק 0.10 מ' המנקז את עודף הנגר מהשטח החדיר והמגונן אל מחוץ
- המגרש ולמערכת הניקוז המתוכננת בדרכים המוצעות.
5. השצ"פ המוצע באגן 3.1 ייועד כאתר לשימור נגר (שטח חדיר ומגונן), השטח החדיר והמגונן יהיה מונמד
- ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 30 ס"מ.
6. מרזבי המבנים יוכוונו לשטחים ירוקים ולשטחים חדירים בהיקף המבנים ולא למגרשי חניה או דרכי גישה.
7. מיקום השטחים החדירים יקבע בתכנון מפורט באזורים הנמוכים ובהתאם לתוכניות הבינוי.

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. אישור תאגיד "עין כרמים" בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, או מסתור יעודי.</p> <p>ב. בגגות משופעים (במידה וקיים שיפוע דרומי) יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית הבקשה להיתר של המבנה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. לא תותר תחילת עבודה במגרש לפני שיושלמו הקירות התומכים בהיקף המגרש הגובל עם שטחים פתוחים.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.</p> <p>היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך, ורק, בהתאם לתשריט ולעיצוב הארכיטקטוני שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שיובטח ביצוע העבודות שלהלן:</p> <p>א. פיתוח התשתית בתחום התכנית, סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז</p>	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ותיעול, עבודות צנרת הידרנטים לכיבוי אש, וכן חיבור הביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית ע"פ נספח הבינוי של תכנית זו.

ב. קביעת מיקום למתקני אצירת אשפה, ומיחזור ע"פ הנחיות הועדה המקומית.

3. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה בתחום התכנית:

א. קביעת מקום שפיכת פסולת בנין ומיקום שפכי עפר בתאום עם הועדה המקומית מח' איכות הסביבה בעירייה.

ב. קביעת מיקום למתקנים הנדסיים, ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי, או לחילופין, יקבלו פתרון אינטגרלי-משולב בפיתוח או בבנין.

ג. התאמת גובה הקרקע, שלגביה מבוקש ההיתר, לגובה הכבישים, בתאום עם הועדה המקומית.

ד. אישור הועדה המקומית לתכנית ניקוז למתחם, התואמת את תכנית האב לניקוז כרמיאל, ודרישות רשות הניקוז.

4. תכנית פיתוח לשטחים ציבוריים

א. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יגיש היזם תכנית מפורטת לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית. תתאפשר המשכיות של שטחים פתוחים בין שטחי תכנית זו לבין שטחים הגובלים בה (ככל שיהיו).

ב. תכנית בינוי עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש:

תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מבנה ומבנה המיועד להיבנות בתחום התכנית, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, הכוללת: העמדת המבנה, צורתו וגובהו, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, שבילים ודרכים להולכי רגל, קירות תמך, טרסת גן ומתקני תשתית. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.

במתחמים שייבנו באזור מתחמים שכנים בנויים, תהיה חובת התייחסות לגובה ולמרחק שבין המתחמים, למניעת הפרעות והסתרים.

הגשת חזית בנינים מתואמת של המגרשים השכנים לאורך הרחוב, אשר תתקבל מראש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבנין על-גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיה מחומרים קשיחים, והקירות יצופו אבן או כל חומר איכותי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. לא תותר כל פעולה, שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנה, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחת פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.

ז. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות, תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.

ח. העמדת המבנים תהיה בהתאם לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.

ט. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

י. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות, בעת הדיון בבקשה להיתר בניה, תנאים נוספים הקשורים לעיצוב והעמדת המבנים או לרמות הפירוט



6.14	חומרי חפירה ומילוי
-------------	---------------------------

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>

6.16	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.17	הנחיות מיוחדות
	<p>תוכנית זו כפופה להנחיות מרחביות שאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל והניתנות לשינוי מעת לעת על ידה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בתים דו משפחתיים טיפוסים A-B-C בתכנית בינוי	
2	השלמת המבנים המדורגים טיפוסים *D8-D9 D9 בתכנית בינוי	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

