

2-2270

90

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

הועדה לבניה למגורים ותעשיה (הוראת שעה)  
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס/ג/במ/123

שינוי תכנית מתאר מקומית

**שכונת גבעת המכוש שלב ב' כרמיאל**

שינוי לתכנית מתאר ג/4773, לתכנית ג/6892, ולתכנית ג/4979

מכילה 677 יח"ד.

תכנית זו הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),  
התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה  
נצרת עילית

יזם ומגיש התכנית:

חברת ערים  
חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
רח' עצמון 16/100 נצרת עילית

עורך ומתכנן התכנית:

חנוך שפירא אדריכלים  
רח. החרושת 5 כרמיאל  
טל/פקס 04-9985965

יועצים:  
-----

תכנון חשמל ותקשורת  
דן שרון מהנדס חשמל  
רח' היוכל 2 חיפה  
טל. 04-8334474

תכנון תנועה חניה כבישים וניקוז  
ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ  
רח' טשרניחובסקי 35 חיפה  
טל. 04-8311006

תכנון נוף  
אדר' עדנה הברפלד  
רח' הרצל 5 קרית ביאליק  
טל. 04-8772414

תכנון מים וביוב  
משרד תכנון מושב יעד  
ד.נ. משגב 20155  
טל. 04-9902210

תכנון מים וביוב  
אינג' טיקטין  
רח' טשרניחובסקי 32 רחובות  
טל. 08-8453197

עדכון: אוגוסט 1995  
מאי 1996  
יוני 1996  
ספטמבר 1996

1 הקדמה

- 1.1 מחוז הצפון
- 1.2 נפה עכו
- 1.3 מרחב תכנון מרחב תכנון מקומי כרמיאל
- 1.4 שם התכנית ג/במ/123 שכונת גבעת המכוש שלב ב' כרמיאל.
- 1.5 תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. תכנית זו תוחמת:

18994	18993	18991	גוש
2, 1	8, 7, 6	, 42, 41, 40, 39 60, 56	חלקה
3	11, 10, 9, 5 13	, 38, 37, 36, 34 , 49, 45, 44, 43 , 59, 58, 57, 51 , 66, 63, 62, 61 78, 77, 76	חלקי חלקה

- 1.6 מסמכי התוכנית התוכנית כוללת את מסמך "הוראות התוכנית" זה, התופס 18 עמודים ובנוסף: א. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250. ב. נספח בינוי בק.מ. 1=500. ג. תכניות פיתוח מס' ב. 929. נ. 929. פ. 929-ג. ר. 929, ש. 929.

- 1.7 שטח התכנית 594.11 דונם במדידה ממוחשבת.
- 1.8 יוזם ומגיש התוכנית ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ. רח' עצמון 16/100, נצרת עילית טל. 06-571312
- 1.9 בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה, נצרת עילית טל. 06-558211 פקס- 06-574544
- 1.10 המתכנן חנוך שפירא אדריכלים - החרושת 5 כרמיאל-טל. 04-9985965 וצוות היועצים.

- 1.11 מטרת התכנית לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה): התש"ן - 1990. לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט. א. לקבוע אזורי מגורים ואופי הבינוי בהם. גובה הבניינים (מספר הקומות), מספר יחידות המגורים המירבי בכל מגרש. ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון, מגרשי משחקים וספורט, שטחים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מבני טרנספורמציה ותקשורת. ג. יעוד שטחים לבניית מבני ציבור: קרית חינוך, הכוללת חטיבת ביניים וחטיבה עליונה, ב"ס יסודי, מתנ"ס, אולם ספורט, ספרייה, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכל מבנה אחר שיהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית. ד. יעוד שטחים לדרכים ציבוריות.

1.12 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בתכניות מפורטות מס' ג/4979, ג/6892 ותכנית מתאר חלקית מס' ג/4773 כשתאושר תהיה עדיפה עליהן. (התוכנית נמצאת מדרום לתוכנית מס' ג/במ/44 שכ' האיריסיים) וממזרח תכנית מס' ג/במ/115 (שכ' טללים).

1.13 תוקף התכנית

תחילת הבניה לפי סעיף 6 (א) לחוק הליכי תכנון הוראת שעה 1990:  
אישור תכנית זאת ניתן לשלוש וחצי שנים. יש להתחיל בניה תוך פרק זמן זה. התחלת בניה תחשב:  
א. גמר כל התשתיות.  
ב. גמר 25% מיסודות הבניה למגורים.

1.14 פרוט מונחים

לכל המונחים תהיה המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה והגדרות בתכנית להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה תש"ל, להלן זו "התקנות" ולמונחים הבאים והמשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

1.15 תשריטים נספחים ותקפותם

התשריט והתקנון מיועדים להגדיר עקרונות תכנון מחייבים, יעוד השטחים וחלוקתם למגרשים. כל מגרש מהווה יחידה תכנונית אחת שלמה לפי תיקון לחוק מיום 26.03.92.  
פרק 6.2 מיועד להגדיר פתרונות פיתוח ונוף בשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים בנכולות האתר ושמורת הטבע. נספחי הבינוי מיועדים לקבוע מפלסי הקרקע בכל מבני המגורים.  
כל השינויים לתכנית הנ"ל יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה.  
הוראות הנספחים תהיינה מחייבות.

2. שימושים מותרים

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור התחולה של "התכנית" ישמשו רק לתכליות המפורטות להלן.

2.1 מגורים א' בתים בודדים ודו משפחתיים

ישמשו לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בלבד, הכוללים:  
א. מקלטים/מרחבים מוגנים פרטיים.  
ב. מחסנים או מבני עזר  
ג. חניה

2.2 מגורים ב'

כל השימושים המותרים באזור מגורים א'. כמו כן תותר: בניית מבני מגורים דו קומתיים בודדים או טוריים הכוללים מקלט/מרחב מוגן, מחסנים וחניה. שה"כ מכסימום 4 יח"ד לבנין.

2.3 מגורים ג' תלת קומתיים בודדים או טוריים

כל השימושים המותרים באזור מגורים א', ב' וכן בתי דירות של עד 3 קומות מדורגות.

2.4 שטח למבני מסחר

תותר הקמת מבני מסחר קמעונאי בתנאי שלא יגרום לנזק סביבתי, באישור הועדה המקומית. תכנית בינוי תוגש ליחידת השימוש בשלמותה, תהיה מבוססת על הוראות תכנית זו ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2.5 שטח למבני ציבור

יותר השימושים הבאים: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות וכל מבנה אחר אשר יהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תוגש ליחידת השימוש בשלמותה ותהיה מבוססת על הוראות תכנית זו, ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

יותר השימושים הבאים: שטחי גינון, מתקני משחקים, חורשות, שבילים, מקלטים ציבוריים, מבני טרנספורמציה ותקשורת.

2.6 שטח ציבורי פתוח

יאפשר מעבר צנרת ביוב תת קרקעית, מערכת לסניקת הביוב, צנרת ניקוז ומוצאי ניקוז על בסיס תכנית פיתוח ונוף מאושרת אשר תשולב בבקשה להיתר בניה של קו הביוב.

בשצ"פ הגדול מ-5 דונם ניתן יהיה להקים מבנים לתפעול הפארק כולל קיוסק בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. סה"כ שטח מבני העזר לא יעלה על 25 מ"ר הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.

2.7 שטח לשמורת נוף

ישמש שמורת טבע. יתאפשר מעבר צנרת ביוב תת קרקעית, מערכת לסניקת הביוב, צנרת ניקוז ומוצאי ניקוז על בסיס תכנית פיתוח ונוף מאושרת אשר תשולב בבקשה להיתר בניה של קו הביוב, וכן יתאפשר מעבר שבילים והתקנת מתקני שרות ופעילות למטיילים בשמורה. עפ"י תכנית פיתוח ונוף מאושרת לשטח השמורה, ניתן יהיה להקים מבני שרות וקיוסק בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לשטחים עיקריים ושטחי שרות, בכל אתר. לאחר הכרזת השצ"פ המיוחדת לשמורת טבע יחולו עליו הוראות ההכרזה ובלבד שלא יסתרו את הוראות התקנון.

2.8 שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור

יותר השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח וכמו כן תותר הקמת מבני ציבור לצרכי דת, חינוך, מוסדות קהילה לפי תכנית בינוי שתוגש ליחידת השימוש בשלמותה, ותהיה מבוססת על הוראות תכנית זו ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. פיתוח המגרש ייעשה ע"י מגיש התוכנית.

ישמשו למעבר כלי רכב, חניות לאורך הדרכים, מדרכות, גינון, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים, טל"כ וכו'.

2.9 דרכים

תשמש למעבר הולכי רגל, לגינון, לקוי ניקוז, חשמל, תקשורת, טל"כ, תאורה, ביוב, מים וכו'.

2.10 דרך להולכי רגל

תשמש למעבר כלי רכב, להולכי רגל, לחניות, לגינון, לניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.

2.11 דרך משולבת

2.12 טבלת השטחים

סה"כ יח"ד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	יעוד השטח	תאור השטח
385	29.7	175.90	מבנים חד ודו משפח' מבנים דו קומתיים מבנים תלת קומתיים	מגורים א'
184	8.2	48.73		מגורים ב'
108	4.4	26.52		מגורים ג'
677	42.3	251.15		סה"כ שטחי מגורים
	1.0	5.79		שטח למבני מסחר
	9.6	56.87		שטח למבני ציבור
	12.1	71.64		שטח ציבורי פתוח
	13.0	77.60		שטח לשמורת נוף
	2.4	14.31		שטח למבני ציבור משולב
	8.4	49.94		בשטח ציבורי פתוח
	9.6	56.86		דרך קיימת או מאושרת
	0.4	2.11		דרך מוצעת
	1.3	7.84		דרך להולכי רגל
				דרך משולבת
	57.7	342.96		סה"כ שטחי ציבור
	100.00	594.11		סה"כ כ"ל

2.13 מקרא

1. גבול תכנית מאושרת
2. גבול תוכנית מוצעת
3. גבול ומספר גוש
4. גבול ומספר חלקה קיימת
5. גבול ומספר מגרש מתוכנן
6. מספר קומות מירבי מותר
7. אזור מגורים א'
8. אזור מגורים ב'
9. אזור מגורים ג'
10. שטח למבני מסחר
11. שטח למבני ציבור
12. שטח ציבורי פתוח
13. שטח לשמורת נוף
14. שטח למבני ציבור משולב
15. בשטח ציבורי פתוח
16. דרך קיימת או מאושרת
17. דרך מוצעת
18. דרך להולכי רגל
19. דרך משולבת
20. דרך לביטול
21. מספר הדרך
22. דרך בנין
23. דרך רחב הדרך
24. קו בנין
25. רוחב הדרך
26. גבול ובתוכו מספר עליון
27. גבול ובתוכו מספר צדדי
28. גבול ובתוכו מספר תחתון
29. גבול ובתוכו מספר עליון
30. גבול ובתוכו מספר צדדי
31. גבול ובתוכו מספר תחתון
32. גבול ובתוכו מספר עליון
33. גבול ובתוכו מספר צדדי
34. גבול ובתוכו מספר תחתון
35. גבול ובתוכו מספר עליון
36. גבול ובתוכו מספר צדדי
37. גבול ובתוכו מספר תחתון
38. גבול ובתוכו מספר עליון
39. גבול ובתוכו מספר צדדי
40. גבול ובתוכו מספר תחתון
41. גבול ובתוכו מספר עליון
42. גבול ובתוכו מספר צדדי
43. גבול ובתוכו מספר תחתון
44. גבול ובתוכו מספר עליון
45. גבול ובתוכו מספר צדדי
46. גבול ובתוכו מספר תחתון
47. גבול ובתוכו מספר עליון
48. גבול ובתוכו מספר צדדי
49. גבול ובתוכו מספר תחתון
50. גבול ובתוכו מספר עליון
51. גבול ובתוכו מספר צדדי
52. גבול ובתוכו מספר תחתון
53. גבול ובתוכו מספר עליון
54. גבול ובתוכו מספר צדדי
55. גבול ובתוכו מספר תחתון
56. גבול ובתוכו מספר עליון
57. גבול ובתוכו מספר צדדי
58. גבול ובתוכו מספר תחתון
59. גבול ובתוכו מספר עליון
60. גבול ובתוכו מספר צדדי
61. גבול ובתוכו מספר תחתון
62. גבול ובתוכו מספר עליון
63. גבול ובתוכו מספר צדדי
64. גבול ובתוכו מספר תחתון
65. גבול ובתוכו מספר עליון
66. גבול ובתוכו מספר צדדי
67. גבול ובתוכו מספר תחתון
68. גבול ובתוכו מספר עליון
69. גבול ובתוכו מספר צדדי
70. גבול ובתוכו מספר תחתון
71. גבול ובתוכו מספר עליון
72. גבול ובתוכו מספר צדדי
73. גבול ובתוכו מספר תחתון
74. גבול ובתוכו מספר עליון
75. גבול ובתוכו מספר צדדי
76. גבול ובתוכו מספר תחתון
77. גבול ובתוכו מספר עליון
78. גבול ובתוכו מספר צדדי
79. גבול ובתוכו מספר תחתון
80. גבול ובתוכו מספר עליון
81. גבול ובתוכו מספר צדדי
82. גבול ובתוכו מספר תחתון
83. גבול ובתוכו מספר עליון
84. גבול ובתוכו מספר צדדי
85. גבול ובתוכו מספר תחתון
86. גבול ובתוכו מספר עליון
87. גבול ובתוכו מספר צדדי
88. גבול ובתוכו מספר תחתון
89. גבול ובתוכו מספר עליון
90. גבול ובתוכו מספר צדדי
91. גבול ובתוכו מספר תחתון
92. גבול ובתוכו מספר עליון
93. גבול ובתוכו מספר צדדי
94. גבול ובתוכו מספר תחתון
95. גבול ובתוכו מספר עליון
96. גבול ובתוכו מספר צדדי
97. גבול ובתוכו מספר תחתון
98. גבול ובתוכו מספר עליון
99. גבול ובתוכו מספר צדדי
100. גבול ובתוכו מספר תחתון

2.14 טבלת זכויות והגבלות בניה

קווי בניה			% בניה					מספר קומות	2* גובה בניה במ'	שטח מיגרש מינימלי מ"ר	שם האזור	
אחורי	קדמי	צידי	סה"כ % בניה	לשטחים עקריים	לשטחי שרות		לכסוי קרקע					
				מעל הקרקע	מתחת	מעל הקרקע	מתחת					
5	5 *6	4	55 *4	0	45	0	10	40	2	8.0	חד משפחתי 450	מגורים א'
5	5 *6	4	50 *4	0	40	0	10	40	2	8.0	דו משפחתי 750	
4	5 *6	3	78 *5	0	63	0	15	35	2	8.0	דו משפחתי 500 מגרשים 361-392	בניה מרוכזת
5	5	4	70	0	55	0	15	35	2	8.0	800	מגורים ב'
5	5	4 *1	95	0	80	0	15	33	3	11.0	1200	מגורים ג'
5	5	5	30	0	22	0	8	25	+1 גלריה	6.5 *3	1200	מבני מסחר
5	5	5	40	0	30	0	10	30	2	8.0	1200	מבני ציבור
5	5	5	30	0	25	0	5	25	2	8.0	1200	מבני ציבור בש.צ.פ

- הערה: \*1. במקרה של סתירה בין הוראות הטבלה באשר לקווי בניה צידיים להוראות התשריט, קובעות הוראות התשריט.  
 \*2. גובה בניה באזורי מגורים א' ב' ו-ג' יחושבו ממפלס הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.  
 \*3. גובה מירבי למבנה באזור מסחרי במגרש מס' 11 בלבד יהיה 9.5 מ' מחושב מקו קרקע טבעית.  
 \*4. השטח המירבי ליח"ד יהיה בהתאם להגבלות המצוינות בסעיף 2.14.1.  
 \*5. במגרשים אלו בלבד תותר בניה של מקסימום 162.5 מ"ר ברוטו ליח"ד. יתר הגבלות יהיו על פי סעיף 2.14.1.  
 \*6. תותר חניה מקורה בקו בניה אפס ומחסן מתחתיה על פי הוראות סעיף 2.14.1.

2.15 הוראות והגבלות בניה לשכונות מגורים - סה"כ 677 יח"ד

2.15.1 אזור מגורים א' - 385 יח"ד (263 במגרשים בודדים)

(122-יח"ד במגרשים דו משפחתיים)

במגרשים 361-392 (סה"כ 32 מגרשים) שטח מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר. חזית לכביש של לא פחות מ-26 מ"ר (לאחר סימון המגרשים בשטח). שטח מקסימלי לבניה 162.5 מ"ר ברוטו ליח"ד. במגרשים חד משפחתיים שטח מקסימלי בניה - - 240 מ"ר ברוטו ליח"ד.

במגרשים דו משפחתיים שטח מקסימלי לבניה - 187.5 מ"ר ברוטו ליח"ד על מגרשים של 375 מ"ר ליח"ד ויותר.

כל המגרשים החד משפחתיים יהיו בשטח של לא פחות מ-450 מ"ר. חזית לכביש הסמוך למגרש תהיה לא פחות מ-18 מ' לאחר סימון המגרשים בשטח.

במקרים של רוחב מגרש מתחת ל-18 מ' יש למהנדס העיר שיקול דעת לשינוי מפלסי הפיתוח.

קווי הבניה יהיו על פי טבלת זכויות בניה.

תותר בניית חניה מקורה בתחום המגרש בקו קדמי וצדדי 0 בהתאם לתכנית הבינוי ולהוראות הפיתוח בסעיף 6 לתקנון.

הקירווי המקסימלי לחניה יהיה 25.00 מ"ר ויחשב כשטח שרות. לא ניתן להעביר שטח מקורה זה למטרת שרות אחרת.

תותר בניית מחסן של עד 6.00 מ"ר ברוטו כחלק אינטגרלי של המבנה או מתחת לחניה שיחשב כשטח שרות, למעט מחסן בבניה מרוכזת שלא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

לא תותר בניית גגונים או פרגולות מעבר לקו בניה למעט קירווי החניה בקו 0 ובבניה מרוכזת של מגורים.

כל שטח מקורה מחוץ לגבולות הבנין כולל גשר כניסה, משטח מרוצף, מרפסת, יחשב כשטח עיקרי על פי הוראות חוק התכנון והבניה.

גובה שיא הגג לא יעלה על 8.0 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן בהתאם לתכנית הבינוי.

במגרשים דו משפחתיים התכנון יתבצע בו זמנית והמראה החיצוני יהיה זהה ל-2 יחידות הדיור הצמודות.

### 2.15.3 פיתוח מגרשים לאזור מגורים א'

לכל מגרש מוגדרים שלושה תחומי פיתוח מותרים:

תחום A - גובהו מוגדר בתכניות הבינוי כגובה תחתית קיר תומך כביש (במגרש יורד), או גובה ראש קיר תומך מגרש במגרש עולה.

תחום B - גובהו מוגדר בתכנית הבינוי כגובה ראש קיר בין מגרשים (במגרש יורד) או גובה תחתית קיר בין מגרשים (במגרש עולה).

תחום C - גובהו לא יעלה על גובה הכביש הצמוד אליו במגרש יורד. גובהו לא יעלה על גובה תחום A במגרש עולה.

הוא כלוא בין גבול המגרש הצמוד לרחוב, קו בניה קידמי גבול מגרש צמוד לחניה (עפ"י מיקומו בתכנית הבינוי) וקו בניה צידי נגדי.

מצ"ב תכנית וחתכים טיפוסיים של מגרש לאיור הנושא.

א. מפלסי תחום A ו-B קבועים עפ"י תכנית הבינוי. ומחייבים בין אם יבוצעו ע"י הגורם המפתח או המבקש בקשה להיתר בניה.

תותר סטייה של עד מטר אחד בלבד מגובה מפלסי A, B (עפ"י תכנית הבינוי). המבקש לבצע מפלס השונה מן המתוכנן בנספח הבינוי יהיה אחראי לתמיכת הפרש הגובה.

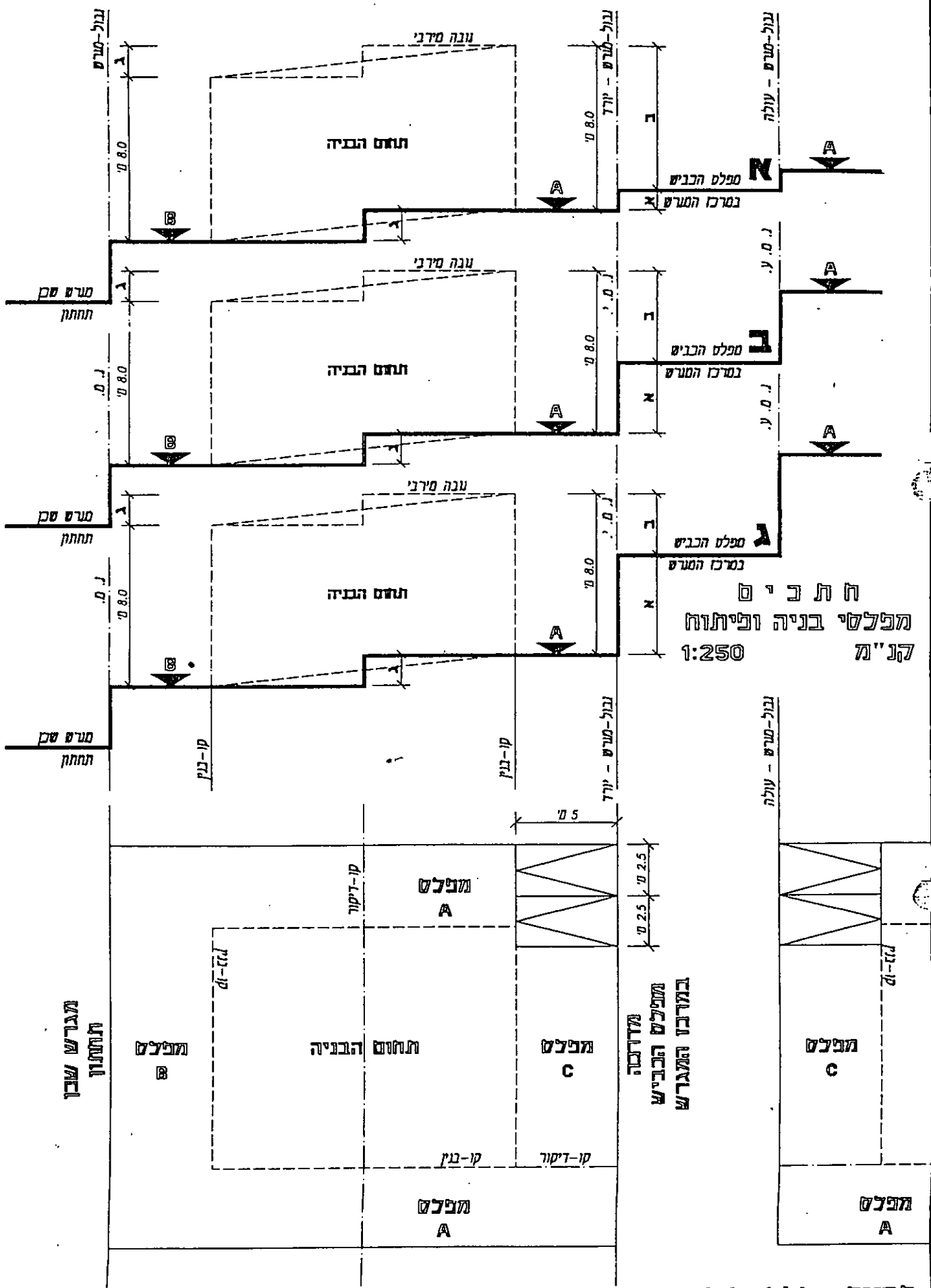
ב. קו דיקור תחתון לתמיכת התחום הגבוה, יהיה לפי המסומן בתכנית המגרש הטיפוסי (באמצע אורך המגרש).

ג. בתחום A, B לא תתאפשר בניה מכל סוג שהוא.

ד. בתחום C תורשה אך ורק בניית חניה וקרוי חניה, במקום המסומן בתכנית הבינוי.

ה. גובה שיא הגג בחזית הקדמית של המבנה לא יפחת מ-3.00 מ' מעל מפלס הרחוב מול מרכז המגרש.

ו. גובה שיא הגג במפלסים A ו-B לא יעלה על 8.00 מ' מעל למפלס בכל נקודה במגרש.



ח ת כ י ם  
 מפלסי בניה ופיתוח  
 קנ"מ 1:250

תכנית מפלסי פיתוח  
 קנ"מ 1:250



2.15.4 אזור מגורים ב' - סה"כ 184 יח"ד

שטח מגרש מינימלי - 800 מ"ר.  
ישמשו להקמת יח"ד בבתיים משותפים, דו קומתיים בודדים או  
טוריים כשהשטחים הפרטיים יצמדו לקומת הקרקע.  
תותר חלוקת משנה למגרשים לצורך רישום בתיים משותפים.  
ניתן לבנות סה"כ 4 יח"ד לבנין. סה"כ יח"ד יהיו עפ"י הוראות  
התשריט.  
אחוז הבניה המירבי, קוי בניה וגובה מבנה לטיפוס בניה זה  
יהיו על פי הוראות טבלת זכויות בניה בסעיף 2.14. גובה המבנה  
המירבי לא יעלה על 8.0 מ' ממפלס הקרקע בתכנית הבינוי.  
תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלה יהיה הגשת  
תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.  
במסגרת הבניה היזם יבצע קרויים בכניסות לבתיים, יציאות לחצר  
ולמרפסות או חצרות משק צמודות. וכמו כן יבצע מחסן דירתי  
בשטח של - 6 מ"ר ברוטו ליח"ד כחלק מאחוז הבניה המותר.  
כל המרפסות יהיו מקורות ושטחן יחשב כשטח עיקרי.  
ציפוי קשיח למבנים יהיה על פי הוראות סעיף 3.1.

2.15.5 אזור מגורים ג' - סה"כ 108 יח"ד

שטח מגרש מינימלי 1200 מ"ר. על המגרש יבנו בתיים עד גובה של  
3 קומות. מס' יח"ד למגרש עפ"י הוראות התשריט. קוי בניה  
יהיו עפ"י הוראות התשריט. אלא אם כן מופיע אחרת בתשריט.  
תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלה תהיה הגשת  
תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.  
במגרשים מ-350 עד 353 כולל תותר הקמת בנינים תלת קומתיים  
מדורגים הכוללים דירות צמודות קרקע. לא תתאפשר בניה של  
יותר משתי קומות (8.0 מ') מעל רח' סנונית. מספר יח"ד מירבי  
לבנין יהיה 6.  
מהלכי מדרגות שאינם חלק מהפיתוח יהיו במסגרת קוי הבניה המותרים.  
לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא גם לא במסגרת  
שטחי הבניה המותרים.  
חזיתות המבנים יצופו במלואם בציפוי קשיח על פי הוראות סעיף  
3.1. במסגרת הבניה היזם יבצע קרויים בכל הכניסות לבתיים,  
יציאות לחצר, למרפסות ולחצרות משק צמודות. וכמו כן יבצע מחסן  
דירתי בשטח של - 4 מ"ר ברוטו ליח"ד כחלק מאחוז הבניה המותר.  
כל המרפסות יהיו מקורות ושטחן יחשב כשטח עיקרי.

2.15.6 שטח למבני מסחר

שטח מגרש מינימלי 1,200 מ"ר.  
מספר קומות מקסימלי, גובה המבנה, שטח מירבי וקוי בניה יהיו  
על פי הוראות טבלת זכויות הבניה בסעיף 2.14.  
תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלה תהיה הגשת  
תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר. יש לדאוג לגישה נאותה  
לנכים. לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים מחוץ לתחומי המבנה  
העיקרי.  
יש לדאוג לחניה בתחומי המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר  
ולא פחות מתקן חניה ארצי ועל פי הנחיות בסעיף 6.3.  
ציפוי קשיח על פי הוראות סעיף 3.1.

2.15.7 שטח למבני ציבור

שטח מגרש מינימלי 1,200 מ"ר.  
מספר קומות מקסימלי, קוי בניה ושטח מירבי יהיו על פי טבלת  
הזכויות בסעיף 2.14.  
גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית במרכז  
המגרש.  
יש לדאוג לגישה נאותה לנכים.

לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים מחוץ לתחומי המבנה העיקרי.  
ציפוי קשיח על פי הוראות סעיף 3.1.  
החניה תתבצע בתחומי המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא  
פחות מתקן חניה ארצי ועל פי הנחיות בסעיף 6.3.

### 2.15.8 שטח למבני ציבור משולב בש.צ.פ

מספר קומות מקסימלי קוי בניה ושטח מירבי יהיו על פי טבלת  
הזכויות בסעיף 2.14.  
יש לדאוג לגישה נאותה לנכים.  
לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים מחוץ לתחום המבנה העיקרי.  
ציפוי קשיח על פי הוראות סעיף 3.1.  
החניה תתבצע בתחומי המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא  
פחות מתקן חניה ארצי ועל פי הנחיות בסעיף 6.3.

### 2.16 שימוש בקרקע ובבנינים

2.16.1 לא יותר שימוש בקרקע או במבנים במסגרת התוכנית לשום תכלית  
זולת זו המפורטת בתשריט.  
2.16.2 באזורי מגורים ב' ג' ושצ"פ תותר אפשרות לאחד שתי זלקות או  
יותר בתנאי שאת שתי החלקות מפתח יזם אחד תוך שמירת היחס  
המוצע בתוכנית בין השטח הבנוי לזה הפתוח, על בסיס תכנית  
בינוי אשר תוגש לאישור מוקדם של מהנדס העיר.

### 3 עיצוב אדריכלי של המבנים

#### 3.1 ציפוי חזיתות מבנים

א. כל מבני המגורים בני שלוש קומות ומעלה, ומבנים לשימושים אחרים  
בכל גובה, המותרים בתחום התכנית, למעט האמור בסעיף ב', יצופו  
בשיעור של 100% בחומר קשיח כגון: אבן טבעית, קרמיקה, פסיפס  
או חומרים אחרים שווי איכות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון  
ובניה.

ב. בכל המבנים המיועדים למגורים, בני קומה אחת או שתיים, ומבני  
ציבור החזיתות הקדמיות והאחוריות יהיו משולבות בבניית אבן או  
ציפוי קשיח אחר כמפורט בסעיף א' בשיעור של 30% משטח הברוטו  
של חזיתות אלה.  
ניתן יהיה לשלב את כמות הציפוי הקשיח בחזיתות אחרות - באישור  
הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. לא יותר שימוש באסבסט, פח וחומרים אחרים בעלי בלאי גבוה ו/או  
שימוש כפח צבוע בתנור למבנים המיועדים לתעשייה ובשיעור שלא יעלה  
על 10% משטח החזית הכולל.

ד. הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם  
סומנו בה, על גבי תוכניות החזיתות, חומר הציפוי של המבנה בשיעור  
הנדרש לפי סעיף זה.

#### 3.2 צנרת

לא יותקנו צינורות מים, ניקוז ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות  
החיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרבובית  
אלא במרזבים סמויים בלבד.

#### 3.3 תוספות בניה

תוספת לבנינים תותר רק באזור מגורים א' בתנאי שלא תעלה על השטח  
המירבי המותר עפ"י זכויות הבניה ותתבצע בהתאם לתוכנית אשר תוגש  
לוועדה המקומית ותאושר על ידה. באזורי מגורים ב', ג' בלבד יוכל היזם

לתכנון ולבצע את הבית בשיטת "הבית הגדל" ובתנאי שתוגש לאישור מהנדס העיר תכנית מפורטת של מתכונת הבית הסופי. על היזם לבצע מראש את המעטפת הסופית של הבית.

### 3.4 מתקנים סולריים

דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או על גג שטוח במסתור אשר יסתיר אותם מהסוכב אותם. קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה והגג שטוח ימוקמו במסגרת מיסתור. על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה.

### 3.5 מתקנים הנדסיים

מיקום אנטנות רדיו וטלביזיה, מזגנים ומדחסי מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

### 3.6 מתקנים מרכזיים לחימום

מתקנים מרכזיים לחימום בדלק נוזלי או בגז יהיו חלק מהפיתוח הכולל ויקבלו את אישור איגוד ערים לכיבוי אש והועדה המקומית לתכנון ובניה.

### 3.7 מסתורי כביסה

לא יבלטו מגוף הבנין ויסומנו בבקשה להיתר בניה. בבתים משותפים יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. המיסתור יבנה מחומר קשיח.

### 3.8 שילוט

בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של עיריית כרמיאל. שילוט הרחובות יבוצע ע"י יזם התכנית בדוגמאת הקיים.

### 3.9 קומות עמודים מפולשות

לא תותר הקמת בנינים על גבי קומת עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע. קומת הקרקע תשמש למגורים, כניסה, מקלטים ומחסנים. בכל מקרה כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים באזור מגורים א' ו-1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים בשאר האזורים.

### 3.10 הכנות למיזוג אויר

הכנות למערכות מיזוג אויר יבוצעו בכל סוגי המבנים למעט בתים חד ודו משפחתיים או במבנים בהם מופעלת מערכת מיזוג אויר מרכזית. תכניות הבקשה להיתר בניה יכללו פתרונות למיזוג אויר, פרוט ההכנות ומקומות לחלקי המערכת, תוך שמירת העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. התקנות המזגנים יאושרו רק במקומות שאושרו בתכנית ההגשה.

### 4 מבני עזר

4.1 מחסנים - ישולבו בפיתוח.

4.2 חניות - ראה סעיף 6.3 וכן סעיף 6.2.4

### 5 תנאים כלליים

5.1 מפלטי כל בניני המגורים הכלולים בתכנית זאת יהיו בהתאם למפלטים המופיעים בתכנית בינוי.

5.2 כל הבנינים הכלולים בתוכנית זאת יהיו בעלי גגות רעפים משופעים

בשטח של לא פחות מ-30% משטח הגג, כאשר יתר שטח הגג יהיה מרוצף או יהיה מכוסה בחצץ לבן או פתרון אחר באישור מהנדס העיר. צבע הרעפים יסומן בבקשה להיתר בניה.

5.3 הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה, לתקנו להתלותו או לבטלו בהתאם לסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 והתיקונים לתקנות אלה.

5.4 לכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה. האחראי על הבקורת ימסור דיווח למפקח הועדה בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה. שלבי הביצוע הם:

- א. השלמת קירות תומכים בין המגרשים.
- ב. אישור ביצוע מתווה.
- ג. אישור גובה מפלס קומת קרקע - לפני יציאתה.
- ד. אישור טרם איכלוס.
- ה. קבלת תעודת גמר מותנית בגמר המבנה בהתאם להיתר הבניה ונספחיו וגמר הפיתוח הצמוד והסביבתי כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה.

#### 5.5 הפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

#### 5.6 חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, באזורי מגורים ב, ג תוגש ע"י מגיש הבקשה לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה. לאחר גמר ביצוע רשת הכבישים, השבילים הציבוריים ופיתוח השטח (קירות תומכים שבילים, מדרגות וכיו"ב) ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית החלוקה. תותר חלוקת משנה בתת חלקות הכוללת בנין שלם, או שטח קרקע מדוד כפי שיסומן בתכנית לצרכי רישום וחלוקה. ניתן להגיש את תכנית החלוקה בחלקים מתוך התכנית הכוללת.

#### 5.7 היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.

#### 6 הוראות פיתוח

##### 6.1 היתר ביצוע

במסגרת אזור מגורים א', יגיש מגיש התכנית לועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה להיתר ביצוע.

בבקשה תיכלל מכסת המגרשים המיועדים לביצוע ע"י מגיש התכנית. בתחום מכסת המגרשים מגיש התכנית מתחייב לבצע עבודות באישור מהנדס העיר עפ"י תכניות שיוגשו מראש, לפי הפירוט הבא:

- א. פיתוח כבישים ושבילים ציבוריים כולל מערכות תשתית- ניקוז, מים, ביוב, חשמל, טלפון וטל"כ. ביצוע שכבת אספלט ראשונה, הכנת בורות שתילה, ביצוע קירות תומכי כביש מפני מגרש מתוכנן עד פני הכביש לפי נספח הבינוי וביצוע יסוד לקיר תומך מגרש מעל הכביש.
- ב. ביצוע קירות תומכים בין מגרשים, בכל מקום בו הפרש הגובה בין מפלסים עפ"י נספח בינוי הנמצאים אחד מעל לשני, הוא 1.0 מ' ויותר. כמו כן, יבוצעו קירות בצידי המגרשים בכל מקום בו הפרש הגובה בין שני מגרשים שכנים גבוה מ-2.5 מ'.
- ג. ביצוע עבודות עפר ותמיכות לשצ"פים הצמודים למגרשים לבניה ושבילים ציבוריים.
- ד. שצ"פים בשטח שלא עולה על 3.0 דונם יפותחו בשלמותם. אחרי הוצאה לביצוע של 100 יח"ד יוצא לביצוע שצ"פ י"ט אחרי הוצאה

לביצוע של 100 יח"ד נוספות יוצא לביצוע שצ"פ כ'.  
ה. גבול השכונה וקו הביוב המאסף יבוצעו לפי הנחיות פרק הנוף בתקנון.  
ו. עבור כל קבוצת מגרשים אשר תופשר לביצוע, יבצע מגיש התכנית את כל מערכות התשתית המרכזיות במתכונתם המלאה.

## 6.2 תכנון ופיתוח המגרש

### 6.2.1 תכניות פיתוח - כללי

1. על מגישי הבקשות להיתר בנית הבתים במגרשים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הפיתוח.  
יזמי התכנית יחוייבו להשלים את ביצוע הקירות כלפי חזית הרחוב ובין שתי שורות מבנים (החזית האחורית) לפני תחילת ביצוע היסודות.
2. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש (כולל אזור מגורים א') תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 (או בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס העיר). תכניות הפיתוח לאזורי מגורים ב' ו-ג' מסחר ותיירות יוכנו ע"י אדריכל נוף ויועברו לאישור מהנדס העיר.
3. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות לבנינים, מערכת דרכים, חניונים, עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, פתונות ניקוז, גובה ראש הקיר התומך יחד עם גובה תחתית הקיר מקרקע סופית לידו יסומנו לאורך תוואי הקירות, פרטים חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם; מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות וקוים של תקשורת, חשמל, כבלים וטלויזיה, מיס ביוב וגז, מתקני גז ומונים וכו'.
4. לכל תכנית בניה תצורף תכנית עקירות באישור מהנדס העיר וקק"ל.
5. תכנית חזיתות בק.מ. 1=50 של הבנין עצמו יוגשו לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה.  
החזית המתארת את הכניסה לבנין תתוכנן בתאום עם תכניות הפיתוח ו-929.
6. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים (עפ"י מפה למשתכן), מעבר לדרכים, לצמתים ולשצ"פים הסמוכים למגרש, (גם מחוץ לתחום תכנית ת.ב.ע זאת, עפ"י אישור מהנדס העיר).
7. במגרש מגורים הסמוך לשצ"פ יש להתחשב בתכנית הפיתוח של השצ"פ והשכיל המוביל אליו.  
קיר התומך שצ"פ יבוצע ע"י מגיש התכנית לפי הנחיות נספח שצ"פים.  
קיר תומך מגרש בגובה קטן מ-2.5 מ' יבוצע ע"י מבקש ההיתר באבן טבעית בהתאם להנחיות סעיף קירות ומסלעות בתקנון.
8. תכנון הפיתוח באזורי מגורים ב' ו-ג' בסמוך לשצ"פ ו/או מבנה ציבור ייעשה לפי הנחיות מפורטות של מהנדס העיר ובהתאמה לתכניות הפיתוח של המגרשים.

6.2.3 טיפול בהיקף החיצוני

1. כגבול בין הבתים בשורה התחתונה לבין הואדי יהיה פס הפרדה לפי תכנית וחתכים ב.929.
2. על מבקש ההיתר לדאוג לכך שהמורד שלרגלי המגרש ישמר במצבו הטבעי.

6.2.4 חתכים טיפוסיים - פיתוח חזית הבינוי לפי תכניות ב.929, נ.929, הוראות מחייבות לפרטי ביצוע פ-929, ר-929, ש-929

- 6.3 ביצוע התכנית ילווה בליווי צמוד של אדריכל נוף ובפיקוח מחייב של רשות שמורות הטבע.

1. קירות

חזית הרחוב תהיה קיר או גדר עם ציפוי אבן מקומית טבעית לא שבורה בשילוב עם בטון חשוף חלק. אין לעשות מסלעה בחזית. פרוט ראה בפרק הנוף.

2. מסלעות/קירות

קירות תומכים וגדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית כאשר הפטינה המקורית גלויה. סוג האבן, גודלה וצורתה, וגודל המשקים יהיו עפ"י פרט של קיר או מסלעה קיים ובהתאם להנחיות נספח הנוף, ולפיו יבנו כל הקירות התומכים והמסלעות במגרש.

3. גובה הקיר בחזית כשהבית מעל הכביש

לפי תכנית פ.929 יהיה גובה הקיר עד 2.0 מ' כאשר הפרש הגבהים מעל 2.0 מ' יש לבצע 2 קירות עם ערוגה ביניהם בעומק נטו 0.6 מ' וברוחב 1.0 מ' לפי פרט 2 בתכנית פ.929. חניה בבית מעל לכביש - ניתן לנצל את גג החניה כרחבת ריצוף לבית או גינה מעליה. יש לדאוג למוצא ניקוז מי גשם. כאשר הניקוז לכיוון המדרכה יש לאסוף את מי הנגר ע"י שוקת מאלמנט טרומי מבטון בלבד.

4. מבנים מתחת לכביש או בגובה הכביש לפי תכנית ש.929

בחזית הבית מתחת לכביש יש לבנות קיר תומך לפי פרט 1 בתכ' פ.929. כאשר גובה הקיר מעל 2.0 מ' יש לבנות 2 קירות מדורגים עם ערוגה לפי פרט 3 בתכ' פ.929. גובה הקיר מעל המדרכה 1.05 מ' עם חזית אבן לפי פרט 2 בתכנית פ.929, מעליו ניתן להתקין תוספת מעץ או מתכת בהתאם לתכ' ר.929 - חזית גדר רחוב לבית מתחת לכביש. חניה בבית מתחת לכביש - ניתן לנצל הפודסט מתחת לחניה כשטח מקורה למחסן בלבד על פי הוראות סעיף 2.16.1.

5. חזית הרחוב לפי תכנית מס' ר.929

בחזית הרחוב יופיעו יציאות ושערים: של חשמל ובזק. כל שאר הכניסות יהיו פנימיות ויפנו לחצר: מים, אשפה, גז. מבנים מעל ומתחת למפלס הרחוב - עפ"י תכנית וחזית מס' ר.929.

6. פילרים לחשמל ובזק

יהיו בצמוד לרחוב בתצורה ופריסה עפ"י תכניות מפורטות שתוגשנה לאישור העירייה ע"י מבצע התכנית.

7. נקודת מים

תהיה בצמוד לכניסה למגרש, סמוך למקום המוקצה לפח האשפה מהצד הפנימי של הקיר (סמויה מהרחוב) לפי תכנית מס' ר.929.

8. חומרים וצבעים

חומרים וצבעים של שערים, מעקות וקשתות בחזית הרחוב יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויקבלו את אישור מהנדס העיר. מרכיבי מתכת יהיו מגולוונים, צבועים ויחוברו באתר ע"י הברגה בלבד ולא ע"י ריתוך.

9. צמחיה

א. כאזור מגורים א' יחוייב יזם התכנית בשתילת עצים בוגרים בתחום הכבישים לפי תכנית ורשימה של עצים וצמחים שתוגש לאישור מהנדס העיר. הביצוע במקביל לביצוע הכבישים. באזורי ציבור מסחר ותיירות יחוייב יזם הבניה בשתילת עצים בוגרים לפי תכנית ורשימה של עצים וצמחים שתוגש לאישור מהנדס העיר.

ב. בכל שצ"פ ישמרו עצי החרוב והאלה וייעשה כל המאמץ הדרוש לשימורם ולטיפוחם.

10. מספור לבית

הבונה יתקין בחזית הבית מספר מואר הכולל שם וכתובת בהתאם לפרט מאושר ע"י העיריה.

11. הפרדה בין מגרשים

א. בחזית צדדית ואחורית גובה מירבי לקיר הפרדה בין 2 מגרשים יהיה 2.0 מ', מעל גובה 2.0 מ' יש לבצע 2 קירות עם ערוגה ביניהם בעומק של 0.6 מ' נטו כדוגמת תכנית פ.929, פרט מס' 1, פרט מס' 2.

ב. גבול בין שני מגרשים המופרדים ע"י קיר תומך כפול עם ערוגה ביניהם יהיה בקצה הפנימי של הערוגה באופן שהערוגה כולה תהיה בתחום המגרש התחתון. גובה הקיר התומך התחתון לא יעלה על 2 מ'. ראה תכנית פיתוח מס' פ.929 פרט מס' 2.

12. ניקוז מי גשם

ניקוז מי נגר יבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מערכת הכבישים. לא יותר מעבר נגר עילי בצמתים או על פני הכביש מצידו האחד לצידו השני. בבקשה להיתר בניה בכל המבנים אשר במסגרת התכנית יסומנו צינורות ניקוז מי גשם.

ניתן לנקז את מי הגשמים למגרשים שמתחת למגרש המנוקז או לשטח ציבורי פתוח או ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. במקרים כאלו יש לנקז את מי הגשמים קרוב ככל שניתן אל קולטן מערכת תיעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.

13. חידוש צמחיה

יזם התכנית ובוני הבתים יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר ואשר מהווה חלק מתכנית הפיתוח. העבודה תבוצע עד סיום עבודות הסלילה של הכביש או פיתוח המגרשים.

14. מבני ציבור

חזית רחוב מבנה ציבור תהיה קיר או גדר כנ"ל, אך אפשרי שלוב והתאמה לחומר הבניה של הבניין כפוף לאישור מהנדס העיר. למבנה ציבור שהוגדר לפי הדרישות מומלץ סורג ממתכת (גן ילדים, בי"ס) הסורג יהיה על גבי קיר בנוי גובה מינימלי 60 ס"מ גובה הצורג ישלים את הגדר הבנויה עד גובה 1.70 מ'. גדר המתכת תהיה ללא ריתוך באתר, מגולוונת וצבועה במפעל והחיבור באתר יהיה ע"י ברגים.

6.3 חנייות ציבוריות ופרטיות - כללי: יש למנוע רצף של חנייות העולה על 5 מקומות חניה.

6.3.1 באזור מגורים א' - כללית: באזור מגורים א' תותר בניית מוסכים בודדים ובזוגות משני צידי הגבול בין המגרשים ועל גבול המדרכה, (קו צידי וקדמי 0) בתנאי שאלה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויקבלו את אישור הועדה. הכל בהתאם למופיע בנספח הבינוני.  
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי זרישת מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה שבתוקף. יש להתקין מקום חניה אחד לפחות ליח"ד בתחום המגרש.  
ראה תכנית מס' ר. 929.1 פרט מס' (כשהבית מתחת לכביש, ותכנית מס' ר. 929.2) (כשהבית מעל לכביש).

6.3.2 באזור מגורים ב'-ג' בהתאם לתקן החניה לאזורים ב' ו-ג'. לדירות במבני הקומות, יש לבצע חניה מרוכזת בתחומי המגרשים בלבד. הכל בהתאם לתכנית בינוי מתואמת עם העירייה ומאושרת על ידה. עבור דירות מגורים בשטח העולה על 100 מ"ר יבוצעו שני מקומות חניה.

6.3.3 קרוי חניה יתאפשר בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למגרש בודד או כפולותיו באזורים א' ב'.  
שטח החניה המקורה, גם אם יבוצע כפיתוח בקו בניה אפס יחשב כחלק משטח הבניה המותר.  
קרוי החניה יעשה בגג שטוח מבניה קשיחה או ברעפים. תכנית החניה המקורה תוגש לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.3.4 למבני הציבור למבני מסחר ולמבני התיירות תוצמד חניה בתוך שטח ההקצאה לפי זרישת מהנדס העיר אבל לא פחות מתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" באישור הועדה המקומית.

6.4 מקלטים - מרחבים מוגנים

מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו בהתאם לתקנות הג"א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן מאושרת ע"י שלטונות הג"א.  
שטח המקלטים והמרחבים המוגנים יכלל בשטחי הבניה המותרים ליחידת דיוור.

7 שרותים

7.1 רשת חשמל: 1. רשת החשמל בכל גבול התוכנית למתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת קרקעית.  
2. השנאים יותקנו בחדרים. חדרי השנאים יוקמו בשצ"פים במגרשים למסחר, לתיירות, למבני ציבור ומגורים. חדרי השנאים יוגשו ע"י יזם הביצוע או חברת החשמל לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. אחריות הביצוע לאזור מגורים א' תחול על יזם התוכנית.

אין לבנות מעל קו חשמלי תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך.

7.2 תאורה תאורת הרחובות, הדרכים והשבילים הציבוריים תבוצע ע"י מגיש התוכנית, במקביל לבניית יחידות הדיוור.



7.3 הכנת צנרת  
לטלפון, טל"כ

התקנת תשתית ומערכות הטלפון וטלביזיה בכבלים בשטח התכנית תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים עד גבול המגרש. (אין לבצע חיבורים עיליים). ההכנות יבוצעו ע"י מגיש התכנית.

7.4 אספקת מים

מרשת אספקת המים של עיריית כרמיאל, תבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לבניית יחידות הדיור ותגיע עד גבול המגרש.

7.5 ביוב

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י עיריית כרמיאל. העבודה תבצע במקביל לבניית יחידות הדיור. יזם התכנית יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים במסגרת של 1.5 - 2.0 מ' מגבול המגרש. תישמר לרשות זכות גישה למערכות תשתית אם הן נמצאות בתחום המגרש הפרטי. מערכת הביוב תוגש ע"י יזם התכנית לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ותבוצע על ידו. מגרשים אשר אינם ניתנים לחיבור למערכת הביוב הגראויטציונית הקיימת, יחוברו לקווי ביוב אשר יעברו בתוואי האפשרי הגבוה ביותר במדרון הדרומי של השכונה. במידת הצורך יבוצעו שני קווי מאספים שיפגשו נמגוב מיכני בנקודה המשותפת האפשרית הגבוהה ביותר. מהמגוב יצא קו גראויטציוני בשיפוע שלא יעלה על 8%. הקו יוטמן בתוך שביל כבוש מאוזן במילוי וחפירה בכל חתך, ואשר יתמך לכיוון המידרון בסלעים מקומיים בהנחה ובצורה דומים ככל הניתן לקיים. תוואי השביל ייועד לירידה רגלית למטרות נופש, לערוץ נחל החילזון ובמידת האפשר - לרכב שרות של עיריית כרמיאל בלבד. כמו כן יכללו בשביל רחבות תצפית וישיבה. לאורך השביל יבוצעו במידת הצורך מדרגות ומעקות. תכניות השביל וקו הביוב יוכנו ע"י אדריכל נוף מוסכם על עיריית כרמיאל וע"י מתכנן הקו. התכניות לקו יוגשו לאישור עיריית כרמיאל לפני הוצאת היתר ביצוע ראשון בתחום הת.ב.ע. ביצוע הקו בשלמותו, לפי התכנית המאושרת, יהיה תנאי להוצאת היתר ביצוע למגרשים שפתרון הביוב שלהם נשען על המערכת המתוארת.

7.6 הידרנטים  
לכיבוי

מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת אגד ערים לכבוי אש לשביעות רצונם, במקביל לביצוע יחידות הדיור.

7.7 ניקוז

מערכת ניקוז מי נגר עיליים בשטחים ציבוריים תבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מערכת הכבישים בהתאם לתכנית מאושרת.

7.8 הרחקת אשפה

מיקום מיסתור האשפה באזור מגורים א' ישולב באזור הכניסה בהתאם לתכנית מס' ר.929.1 כשהבית מתחת לכביש ותכנית מס' ר.929.2 כשהבית מעל לכביש. מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום במספר ובצורה בהתאם לפרטים מאושרים ע"י עיריית כרמיאל, ובהתאם לחוקי העזר המקומיים. מתקן האשפה לכל יח"ד ישולב בקיר גדר הפונה לרחוב ויהיה סגור מאחורי דלת בהתאם להנחיות המינהל לתברואה ואיכות הסביבה ובהתאם להוראות הפיתוח של התכנית. המתקן יסומן ויפורט בבקשה להיתר בניה.

7.9 מוני חשמל  
ומים

מוני חשמל ומים ישולבו בגדר המגרש הפונה לרחוב, עפ"י פרטים 5,4 בתכנית מס' פ.929 ועפ"י תכניות ר.929.1, ר.929.2.

8. חתימות

קרים חברו למימון עיזוי בע"מ



יזם ומגיש התכנית

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

עורך ומתכנן התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לשל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניהול וניהול התכנית זו בונה במקום הסכמת כל ב"א זכות בשטח הנידון וזו על וישות מוסמכת, לפי כל חוקה ועשוי כל דיון.

לנוכח הסדר טבע כמפורט בהתאם כי אין נזק לא נשקף על ידינו הסכם בניהול השטח הנ"ל בתכנית, אין צורך בהסדר זה. ת הברה או התנאי בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מזהנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועשוי כל דיון ענין התכניתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

23.12.96

בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס. 123/אפ/ז

הועדה לבניה למגורים ( מס 1596-א

החליטה ביום 107.56 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

מנהל מעהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 123/אפ/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_