

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון ותכניה תשס"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11053/ג

הודעה המחויבת לתכנון לבניה תחלופה

ביום 9.3.00 לאשר את התוכנית

סמינר לתכנון יו"ר הוועדה

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/11053

הודעה על אישור תכנית מס' 11053/ג

כדורסדה בילדים הפרויקט מס' 4921

3.8.2000

ש כ ו נ ת ג בעת הקוש כרמיאל

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/123 (בתוקף)
 תכנית זו מתואמת עם תכנית מק/כר/1/123 (בתוקף)
 תכנית זו מבטלת את תכנית מק/כר/2/123 ובאה במקומה

סה"כ 553 יח"ד

בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה
 נצרת עילית
 טל. 06-655821
 פקס - 06-6563093

יזם ומגיש התכנית:
 חברת ערים
 חברה לפיתוח עירוני בע"מ
 רח' עצמון 16/100 נצרת עילית
 טל. 06-6554331
 פקס - 06-6454031

מתכננת פיתוח ונוף:
 אדר' עדנה הברפלד
 רח' הרצל 5, קרית ביאליק
 טל/פקס - 04-8772414

עורך ומתכנן התכנית:
 חנוך שפירא אדריכלים
 רח. החרושת 5 כרמיאל
 טל/פקס 04-9985965

מתכנן כבישים
 ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
 רח' היוזמה 3, טירת הכרמל
 טל - 04-8577355
 פקס - 04-8577365

תאריך: ספטמבר 1999
 2000 מרץ
 2000 מאי

ג 28/5/00

מס' 2 מאי 20

1 הקדמה

- 1.1 מחוז הצפון
- 1.2 נפה עכו
- 1.3 מרחב תכנון מרחב תכנון מקומי כרמיאל
- 1.4 שם התכנית ג/11053 שכונת גבעת מכוש כרמיאל.
- 1.5 מסמכי התכנית א. התכנית כוללת 13 עמודים של הוראות בכתב (להלן התקנון)
 ב. גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
 ג. נספח בינוי ופיתוח מחייב בקנ"מ 1:250, ו-1:500.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מתכנית בשלמותה סה"כ 9 גליונות + נספח.

1.6 גושים וחלקות

גוש	18991	18993	18994
חלקה		7,6	2, 1
חלקי חלקה	60,45,40,39, 66,63,62,	9,8,5,1 13,10	3

- 1.7 שטח התכנית מס' יח"ד 394.11 דונם במדידה ממוחשבת. 553 יח"ד
- 1.8 יוזם ומגיש התוכנית רח' עצמון 16/100, נצרת עילית טל. 06-6571312 ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
- 1.9 בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה, נצרת עילית טל. 06-6558211 פקס- 06-6574544
- 1.10 המתכנן חנוך שפירא אדריכלים בע"מ רח' החרושת 5 כרמיאל טל. 04-9985965
- 1.11 מטרת התכנית א. שינוי והסדרת זכויות ומגבלות בניה במגרשים הנכללים בתחומי התכנית.
 ב. שינוי הוראות בינוי למגרשים השונים הדיור התכנית.
 1. איתוד וחלוקת מגרשים.
 2. שינוי בהוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
 3. מתן זיקת הנאה לציבור לצמיתות במעבר להולכי רגל.
 4. קביעת שיטת הבינוי והעיצוב האדריכלי, כולל דרכי גישה, חניות ושפ"פים.
- 1.12 תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון התכנית.
- 1.13 יחס לתכניות א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/123 בתוקף.
 ב. תכנית זו מבטלת את תכנית מק/כר/2/123 מופקדת וכשתאושר תבוא במקומה.
 ג. עם אישור תכנית זו, הוראותיה תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

ד. כל הוראות ג/במ/123 חלות על תכנית זו למעט הסעיפים שתכנית זו מהווה להם שינוי.

לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, כתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתוספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כד:

1. חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
2. חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961
3. חוק החשמל תשי"ד - 1954

1.14 פרוש מונחים

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.
נספחי הבינוי מיועדים לקבוע מפלסי הקרקע בכל מבני המגורים.
כל השינויים לתכנית הנ"ל יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה.
הוראות הנספחים תהיינה מחייבות.

1.15 תשריטים נספחים ותקפותם

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

2. רשימת תכליות

ישמשו לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בלבד, הכוללים:
א. מרחבים מוגנים פרטיים.
ב. חניה ולמבני עזר בתחומי המגרש.

2.1 מגורים א' בתים בודדים ודו משפחתיים

ישמש לבניית מגורים מדורגים ואחרים ב: 2-4 קומות.
א. מרחבים מוגנים.
ב. חניה ולמבני עזר בתחומי המגרש.

2.2 מגורים ג' דו, תלת וארבע קומתיים

יותרו 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.

2.3 שטח למבני ציבור

יותרו השימושים הבאים: שטחי גינון, מתקני משחקים, חורשות, שבילים, מבני טרנספורמציה ותקשורת. 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.

2.4 שטח ציבורי פתוח

ישמש שמורת נוף. 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 השמורה יחולו עליה הוראות ההכרזה ובלבד שלא יסתרו את הוראות התקנון.

2.5 שטח לשמורת נוף

יותרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח וכמו כן תותר הקמת מבני ציבור לצרכי דת, חינוך, מוסדות קהילה לפי תכנית בינוי שתוגש ליחידת השימוש

2.6 שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור

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'.	2.7 דרכים
תשמש למעבר כלי רכב ולהולכי רגל, לגינון, לקוי ניקוז חשמל, תקשורת, טל"כ, תאורה, ביוב, מים וכו'.	2.8 דרך משולבת
תשמש למעבר הולכי רגל, לגינון, לקוי ניקוז, חשמל, תקשורת, טל"כ, תאורה, ביוב, מים וכו'.	2.9 דרך להולכי רגל
<ul style="list-style-type: none"> - גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו - גבול תכנית - קו כחול - גבול ומספר גוש - קו אדום עם משולשים לסירוגין משני צדדיו. - גבול ומספר חלקה קיימת - קו אדום עם מספר בתוך עגול - גבול ומספר מגרש לביטול - קו מקווקו סגול עם מספר בתוך עגול מקווקו סגול - גבול ומספר מגרש מתוכנן - קו שחור עם מספר בתוך עיגול שחור - גבול וחלקה לביטול - קו אדום מקווקו ומספר בתוך שני עגולים. - אזור מגורים א' - שטח צבוע כתום - אזור מגורים ב' - שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ג' - שטח צבוע צהוב - שטח למבני ציבור - שטח צבוע חום מותחם בחום כהה - שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק - שטח לשמורת נוף - שטח צבוע ירוק עם קוים אלכסוניים ירוקים - שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ - שטח צבוע ירוק עם קוים אלכסוניים כתומים מותחם בחום כהה - דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע חום - דרך להולכי רגל - פסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין - דרך משולבת - קוים אדומים אלכסוניים על רקע ירוק - מס' הדרך - עיגול ובתוכו מספר עליון - עיגול ובתוכו מספר צדדי - עיגול ובתוכו מספר תחתון 	2.10 באור סימני התשריט

2.11 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים			תאור השטח
סה"כ יח"ד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	סה"כ יח"ד	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	
261	31.14	122.74	278	32.78	131.32	אזור מגורים א'
--	----	----	184	12.17	48.73	אזור מגורים ב'
292	19.00	74.88	108	6.62	26.52	אזור מגורים ג'
553	50.14	197.62	570	51.57	206.57	סה"כ שטחי מגורים
	1.04	4.09		1.02	4.09	שטח למבני ציבור
	9.16	36.09		8.40	33.66	שטח ציבורי פתוח
	19.69	77.60		19.37	77.60	שטח לשמורת נוף
	0.68	2.69		0.67	2.69	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ
	18.80	74.11		18.50	74.11	דרך קיימת או מאושרת
	0.34	1.33		0.33	1.33	דרך להולכי רגל
	0.15	0.58		0.14	0.58	דרך משולבת
	49.86	196.49		48.43	194.06	סה"כ שטח ציבורי
553	100.00%	394.11		100.00%	400.63	סה"כ

2.12 טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור	שטח מיגרש מ"ר	כמות יח"ד	גובה בניה במ'.	מספר קומות מירבי	% לכסוי קרקע	שטחי בניה במ"ר		קוי בניה		
						שטח שרות	שטח עקרי	סה"כ מ"בניה	צידי	קדמי
מגורים א' *5	חד משפ. 450	237	8.0	2	40	32	208	4	5	5
	דו משפ' 750	44	8.0	2	40	64	311	4	5	5
מג' ג' *1 141	13,300	20	8.0	2	35	480	2720	4	5	5
		20	11.0	3		360	2040	4	5	5
מג' ג' *4 221	8,800	40	8.0	2	38	960	5560	4	5	5
מג' ג' *2 359	7,700	24	14.0	4	35	432	2448	4	5	5
מג' ג' *2 360	4,200	20	14.0	4	35	360	2040	4	5	5
מג' ג' *2 521	6,100	28	11.0	3	35	504	2856	4	5	5
מג' ג' *1 522	11,400	16	8.0	2	35	384	2176	4	*3 5	5
		28	11.0	3		504	2856	5	5	5
מג' ג' *1 523	7,200	8	8.0	2	35	192	1088	4	5	5
		22	14.0	4		396	2244	4	5	5
מג' ג' *1 523	6,750	8	8.0	2	35	192	1088	4	5	5
		20	14.0	4		360	2040	4	5	5
מג' ג' *1 524	8,500	8	8.0	2	35	192	1088	4	5	5
		30	14.0	4		540	3060	4	5	5

ניתן לבנות סה"כ עד שטח של 5% משטחו בכפוף לסעיף 2.4

- *1 סה"כ שטח מירבי המותר ליח"ד בבתיים דו משפחתיים במגרשים הנכללים באזור מגורים ג' - 160 מ"ר. 136 מ"ר שטח עיקרי +24 מ"ר שטח שרות.
- *2 סה"כ שטח בניה מירבי המותר ליח"ד בבתי קומה 120 מ"ר. 102 מ"ר שטח עקרי +18 מ"ר שטח שרות.
- *3 במגרש זה יהיה קו בנין קדמי 2.0 מ' (נקודתי עפ"י תכנית הבינוי) לצורך התקנת קרוי כמרפסת. קו בנין לקומת החניה התחתונה יהיה אפס.
- *4 סה"כ שטח מירבי מותר ליח"ד 163 מ"ר -139 מ"ר שטח עיקרי ו-24 מ"ר שטח שרות.
- *5 שטחי השרות המותרים באזור מגורים א' מחולקים לפונקציות השונות בצורה הבאה:
6 מ"ר למחסן ביתי כחלק אינטגרלי של המבנה.
4 מ"ר מחסן גינה משולב בפיתוח בקוי בנין אפס נפרד מהבית בגובה עד 2.2 מ'.
15 מ"ר לחניה מקורה
- *6 שטחים אלה לא ניתנים להמרה, החלפה או העברה לשטחי שרות אחרים.
במקרה של הגשת בקשה להיתר ע"י גורם אחד באזור מגורים א', המפלגים בתכנית הבינוי והפיתוח ע"י היזם יוכלו להיות נמוכים מהמפורט בנספח הפיתוח שבתוקף, אך לא גבוהים מהמפורט שם.

2.12.1 במגרשים חד ודו משפחתיים באזור מגורים א' תותר בניית חניה מקורה בתחום המגרש בקו בניה 0 קידמי וצידי. מיקום החניה יהיה על פי הנחיות נספח הבינוי וגודלה 15 מ"ר. יש להבטיח שניקוז החניה לא יופנה למגרש הגובל.

2.12.2 גובה מירבי למבנה יחושב ממפלסי פיתוח הקרקע המפורטים בתכנית הבינוי.

במגרשים חד ודו משפחתיים באזור מגורים א' תותר הגבהה או הנמכת מפלסים אלה ב-1.0 מ' בתנאי שהשינוי יהיה חד-כיווני לשני המפלסים בו זמנית.

2.12.3 מפלס הפיתוח התחתון עפ"י תכנית הבינוי בתחומי המגרש יחשב מפלס הכניסה. כל הבניה תהיה מעל מפלס הכניסה.

2.13 פיתוח מגרשים לאזור מגורים א' מפלסי הפיתוח והבניה יהיו עפ"י הוראות תקנון ג/במ/123, סעיף 2.15.3

3. תנאים למתן היתר בניה
התכליות המותרות לשימוש והמגבלות לשימוש באזורים הן כלהלן:

- 3.1 אזור מגורים א' - תנאים כלליים
- א. קבוצות מגרשים 96-107, 84-95 ישווקו כל אחת לחוד או שתיהן יחד לגורם אחד לבניה ולפיתוח.
תנאי להגשת תכניות לצורך קבלת היתר בניה במגרשים אלה יהיה קבלת אישור לתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י מבקש הבקשה להיתר ותוכל לכלול גם הוראות לגבי איחוד וחלוקה של המגרשים.
- ב. מפלסי הפיתוח של כל בניני המגורים הכלולים בתכנית זאת יהיו בהתאם למפלסים המופיעים בתכנית הבינוי.
כל הבנינים הכלולים באזור מגורים א' 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.
כל הבנינים הכלולים באזור מגורים ג' יהיו בעלי גגות עליונים שטוחים או קמורים וההתייחסות אליהם תהיה כאל חזית חמישית.
- ג. 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 קרקע - לפני יציקתה.
ד. אישור טרם איכלוס.
ה. קבלת תעודת גמר מותנית בגמר המבנה בהתאם להיתר הבניה וניספחיו וגמר הפיתוח הצמוד והסביבתי כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה.

3.2 אזור מגורים ג' - סה"כ 292 יח"ד
באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד הכל עפ"י הוראות המפורטות בתכנית זו.

הוראות אדריכלות
סוגי בנינים:

בתים הכוללים קוטג'ים מדורגים.
בתים הכוללים עד 4 קומות בבניה מדורגת.
בתים דו משפחתיים דו קומתיים.

- א. מגרשים 114, 221, 521, 522, 523, 360,359
עפ"י נספחי בינוי ופיתוח למגרשים אלה.
ב. איטום הגגות ע"י יריעות משוכללות בעלות אגרגט טבוע צבוע לבן או שווה ערך.
ג. גובה גדרות יהיה בהתאם לתכנית פיתוח והנחיות הועדה המקומית.
ד. חיבור חשמל וטלפון - חיבורי חשמל וטלפון למבנה יהיו תת-קרקעיים.

3.2.1 הוראות פיתוח

על הקבלנים לבצע קירות תומכים הקפיים במגרשים לפני תחילת ביצוע העבודות באתר. קירות אלה יועברו לוועדה המקומית לצורך קבלת היתר בנפרד מהיתר למבנים עצמם.

3.2.2 חניות

עבור כל יחידת דיור במתחם הבניה הרוויה יותקנו לפחות 2.0 חניות. מתוכן 1.7 בתחום המגרש ו-0.3 במפרצי חניה אורכיים בצמוד למתחם (במדרכה הגובלת במתחם ללא צורך בחציית כביש ציבורי). חורג מהאמור מגרש 221 בו ניתן אישור ל-1.6 מקומות חניה ליחידת דיור בתוך המגרש ו-0.4 מקומות חניה ליחידת דיור מחוץ למגרש. לכל יח"ד יוצמד מקום חניה אחד פרטי.

3.2.3 מתן זיקת הנאה לציבור

- א. זיקת הנאה לציבור לצמיתות לשימוש הולכי רגל תינתן במעבר ציבורי במגרש 141 עפ"י התשריט, התקנון והבינוי.
ב. רוחב המעבר יהיה 5.0 מ'.
ג. המעבר הנ"ל יחובר למערך המידרכות שמפורט בתכנית ג/במ/123.

4 עיצוב אדריכלי של המבנים

4.1 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% באבן טבעית מסותתת. יותר שילוב קרמיקה, פסיפס או חומרים אחרים שווי איכות בשיעור של עד 20% 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. 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.
- ד. יתר הוראות עיצוב אדריכלי ימסרו כמסמך מרוכז של עיריית כרמיאל בסיור קבלנים לצורך מכרז המבנים לבניה רוויה.
5. 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, למבני ציבור ומגורים. חדרי השנאים יוגשו ע"י יזם התכנית 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.

5.1 תאורה

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

6. 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. אספקת מים

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

8. ביוב

כל הבנינים 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 במגוב מיכני בנקודה המשותפת האפשרית הגבוהה ביותר. תוואי השביל ייועד לתנועה רגלית למטרות נופש, 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.

9. הידרנטים לכיבוי

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

10. ניקוז

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. מתקנים סולריים

דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או על גג שטוח במסתור אשר יסתיר אותם מהסובב 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.

15. מתקנים הנדסיים

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

16. 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.

17. מסתורי כביסה

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

18. שילוט

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

19. 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.

20. 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 והסתרתם תוך שמירת העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. התקנות המזגנים יאושרו רק במקומות שאושרו בתכנית ההגשה.

21. הפקעה

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

22. היטל השבחה

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

23. מחסנים

יבנו מחסנים לכל יתידות הדיור בשטח של 3 מ"ר לפחות במרוכז ולא כחלק מהדירה, מחושבים בשטחי השרות.
לכל יח"ד שלה שטח גינה צמוד מעל 30 מ"ר יבוצע מחסן גינה כחלק מהפיתוח.

24. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצורכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית באזור מגורים 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), לא לפני גמר יסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית החלוקה. תותר חלוקת מישנה בתת חלקה הכוללת בנין שלם, או שטח קרקע מדוד כפי שיסומן בתכנית לצורכי רישום וחלוקה. ניתן להגיש את תכנית החלוקה בחלקים מתוך התכנית הכוללת.

25. אישור יועץ ביסוס

תכנון כל המבנים הגובלים במגרשים בנויים מתוך לגבולות התב"ע חייב להעשות עפ"י דו"ח קרקע מפורט של יועץ ביסוס מוסמך. דו"ח היועץ יהיה חלק מהמסמכים אשר יוגשו לוועדה לצורך קבלת היתר בניה.

25. תכנון ופיתוח המגרש

25.1 תכניות פיתוח - כללי

1. על מגישי הבקשות להיתר בנית הבתים במגרשים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות וזרישות 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 ג' ומבני ציבור 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, פתרונות 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, מים 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 תתוכנו בתאום עם תכניות הפיתוח ר-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 והשביל 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 באזור מגורים ג' בסמוך לשצ"פ ו/או מבנה ציבור ייעשה לפי הנחיות מפורטות של מהנדס העיר ובהתאמה לתכניות הפיתוח של המגרשים.

25.2 טיפול בהיקף החיצוני

1. בגבול 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. לא יאושר היתר בניה למגרש אלא לאחר שיבוצע קיר תומך תחתון בגבול המגרש עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. עפ"י סעיף 6.2.3 בתב"ע ג/במ/123.
- 25.3 חתכים טיפוסיים - פיתוח חזית הבינוי לפי תכניות ב.929, נ.929, הוראות מחייבות לפרטי ביצוע פ-929, ר-929, ש-929
- עפ"י תב"ע ג/במ/123 בסעיף 6.3
- 25.4 ביצוע התכנית ילווה בליווי צמוד של אדריכל נוף ובפיקוח מחייב של רשות שמורות הטבע.
- 26 חנייות ציבוריות ופרטיות - כללי: יש למנוע רצף של חנייות העולה על 5 מקומות חניה.

- 26.1 באזור מגורים א' - כללית: באזור מגורים א' תותר בניית מוסכים בוזדים 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 הבינוי.
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי דרישת 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) בתב"ע ג/במ/123.
- 26.2 באזור מגורים ג'
בהתאם לדרישות עיריית כרמיאל ולא פחות מתקן החניה לאזור מגורים 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.
- 26.3 קרוי חניה
יתאפשר בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למגרש

בודד באזור מגורים א'.
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 ובהתאם לנספח
פיתוח ונוף המצורף לתב"ע.

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

23. חתימות

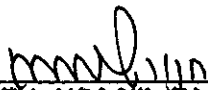
יזם ומגיש התכנית

חב' ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

ת.ד. 90, כרמיאל 20101

טלפקס 04-9985965, 04-9981217



עורך ומתכנן התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל