

מחוז צפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12421 הר כרמי

המהווה שינוי לתכנית הבאות: תכנית מתאר כרמיאל מס' ג/ 4950 (מופקדת),
תכנית מס' ג/ 9062 - בריכות מים הר כרמי (בתוקף), ג/במ/ 143 - גבעת דם (בתוקף),
ג 3376 כביש שגב כרמיאל (בתוקף), תמ"א 22 - יעד ויעוד, תמ"א 14 - מחצבות.
תואמת תמ"א 23

עדכון: נובמבר 2003

12421/2	הודעה על אישור תכנית מס.
5241	פורשמה בילקוט הפרסומים מס.
1.4.04	מיום

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
12421/2	אישור תכנית מס.
28/103	זה הממונית לתכנון וכניה החליטה
9	ביום 28/103 לאשר את התכנית.
מנהל המחוז	יו"ר תועדה המחוזית

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון
ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 6558211 - 04, פקס. 6560521 - 04

היחוס ומגיש
התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל
לב העסקים רח' המלאכה 3, נ.ע, טל. 6088222 - 04, פקס. 6088233 - 04

המתכנן:

ב. ברוך - י. שלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים.
רח' מאיר 42, חיפה, טל. 8525211 - 04, פקס. 8531195 - 04

מחוז צפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12421 הר כרמי

המהווה שינוי לתכנית הבאות: תכנית מתאר כרמיאל מס' ג/ 4950 (מופקדת),
תכנית מס' ג/ 9062 -בריכות מים הר כרמי(בתוקף), ג/במ/ 143 - גבעת רם (בתוקף),
ג 3376כביש שגב כרמיאל (בתוקף),תמ"א 22 -יער ויעור, תמ"א 14 -מחצבות.
תואמת תמ"א 23

עדכון: נובמבר 2003

הוראות התכנית

בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 6558211 - 04, פקס. 6560521 - 04
היוזם ומגיש התכנית:	משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל לב העסקים רח' המלאכה 3, נ.ע, טל. 6088222 - 04, פקס. 6088233 - 04
המתכנן:	ב.ברוך - י. סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים. רח' מאיר 42, חיפה, טל. 8525211 - 04, פקס. 8531195 - 04

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12421 הר כרמי

עמוד	תוכן
	א. זיהוי וסיווג התכנית
3	1. שם התכנית וחלות
3	2. מקום התכנית
3	3. שטח התכנית
3	4. הקרקע הכלולה
3	5. בעלי הקרקע
3	6. יזם התכנית ומגיש התכנית
4	7. עורכי התכנית
4	8. יחס לתכניות אחרות
4	9. מסמכי התכנית
4	10. הגדרות ומונחים
5	11. ביאור סימני התשריט
6	12. טבלת שטחים
	ב. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית
6	13. מטרות התכנית
7	14. עיקרי הוראות התכנית
	הוראות התכנית
7	15. רשימת התכליות והשימושים
7	15.1 אזור מגורים.
7	15.2 שטח לבניני ציבור.
7	15.3 שטח למתקנים הנדסיים.
7	15.4 שטח ציבורי פתוח.
8	15.5 שטח פתוח לשימור.
8	15.6 שטח לדרכים.
8	15.7 יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22.
8	15.8 שטח מסילת ברזל.
8	16. הפקעות.
8	17. חלוקה חדשה.
9	18. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם.
10	19. תחנות טרנספורמציה.
10-11	20. שירותים
11	21. ביצוע עבודות שיקום והכשרת קרקע בתחום התכנית.
11	22. פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.
11	23. היתר בניה.
12	24. הנחיות כלליות להגשת מסמכים מחייבים לתב"ע מפורטת.
12	25. מיגון אקוסטי
12	26. היטל השבחה.
13	27. חתימות.
	28. נספח נוף

פרק א' – זיהוי וסיווג התכנית**1. שם התכנית וחלות:**

תכנית זו תקרא : תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12421 – הר כרמי. (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. מקום התכנית:

באזור המערבי של העיר כרמיאל, בהמשך שכונת גבעת דם הקיימת ועד גבול תחום השיפוט המערבי.

3. שטח התכנית:

שטח התכנית. 1593.210 דונם.

4. הקרקע הכלולה:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18984	64,65,200	83,171,198,199
18986		19-38
18992		2,4,5,40-42
19044	1-29,31-33,35-38,40-41	39,34
19045	11,25,27,29,31,33-34,36-42,45-46,53	12,13,21,23,26,28,32,35,43,44,47,48,50,51
19046	3-5,10-33,35-37,39-44	34

5. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.
ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 6558211 - 04, פקס. 6560521 - 04

6. יזם ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז גליל.
לב העסקים רח' המלאכה 3, נצרת עילית, טל. 6088222 - 04, פקס. 6088233 - 04

7. עורכי התכנית:

1. מתכננים: ב. ברוך - י. סלומון ארכיטקטים ומתכנני ערים.
רח' מאיר 42, חיפה. טל. 8525211 - 04, פקס: 8531195 - 04
2. יעוץ תנועה וכבישים: ש. קרני מהנדסים.
רח' דישראל 46, חיפה. טל. 8244468 - 04, פקס: 8251095 - 04
3. נוף: אדריכלות נוף טלי טוך - תמי וינר סרגוסי בע"מ.
ת.ד. 386 גבעת אלה, 23800. טל. 6415717 - 06, פקס: 6415719 - 06
- ה. יועץ תשתיות: א. מצר ת.ד. 6544 חיפה. טל: 8671140-04, פקס: 8674753-04
ו. יועץ חשמל: טופז- הנדסת חשמל ותאורה. רח' שמשון 1, חיפה.
טל: 8265517/8-04, פקס: 8265520-04

8. יחס לתוכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המתאר הארציות הבאות:
תמ"א 14 - לכריה וחציבה.
תמ"א 22 - ליער ויעור מיום 1.11.95

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תכנית		שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	
ג/ 4950				למתן תוקף	להפקדה
ג/ 9062		תכנית מתאר כרמיאל	3593	15.11.88	
ג/ במ/ 143		בריכות מים הר כרמי	4535	24.6.97	
ג/ 3376		גבעת רם כרמיאל	4502	13.3.97	
		כביש שגב כרמיאל		25.2.82	

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

9. מסמכי התכנית:

- א. 13 דפי הוראות התכנית (תקנון התב"ע) - מסמך מחייב
- ב. תשריט בק"מ 1:2500 - מסמך מחייב
- ג. נספח נספח תנועה.
- ד. נספח נספח נוף.
- ה. נספח תשתיות מים וביוב.
- ו. נספח תשתיות חשמל.

10. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותיקוניו.

11. ביאור סימני התשריט:

- קו כחול כהה עבה.....גבול התכנית.
- קו כחול מקווקו.....גבול תכנית מאושרת.
- שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א
- שטח צבוע תכלת.....אזור מגורים ב
- שטח צבוע צהוב.....אזור מגורים ג
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.....שטח לבניני ציבורי
- שטח צבוע בפסים ירוק בהיר חום ואפור לסירוגין.....אזור משולב בניני ציבור שצ"פ ומסחר.
- שטח צבוע סגול מדושת בקווים שחורים.....מתקנים הנדסיים.
- שטח צבוע בפסים סגול בהיר ולבן לסירוגין.....שטח מחצבה לפי תמ"א 14
- שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב אפור וחום לסירוגין.....אזור משולב מגורים, מבנה ציבור ומסחר
- שטח צבוע ירוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע ירוק כהה.....שטח פתוח לשימור.
- שטח צבוע ירוק ומרושת בקווים בירוק כהה.....יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22
- שטח צבוע ירוק ומטויט בקווים מקבילים בירוק כהה.....יער פארק קיים לפי תמ"א 22
- שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת או קיימת.
- שטח צבוע אדום בהיר.....דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- שטח צבוע בפסים ירוק בהיר ולבן לסירוגין.....שטח חקלאי.
- שטח צבוע באפור ומתוחם בקו אפור כהה.....מסחר.
- שטח צבוע בירוק ומרושת בקווים שחורים.....אזור יער.
- שטח צבוע בפסים חומים תכלת ואפור לסירוגין.....אזור משולב מגורים מבני ציבור ומסחר.
- שטח צבוע באפור.....מסילות ברזל.
- קווים מקבילים באדום.....דרך לביטול.
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול.....מספר הדרך.
- ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול.....קו בנין מצד הדרך.
- ספרה ברבע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט.....גבול גוש שומה.
- ספרה שחורה.....מספר גוש.
- קו ירוק רציף.....גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה.....מספר חלקה רשומה.
- קו שחור רציף.....גבול מגרש מוצע.
- קו אדום מרוסק ומנוקד ב-2 נקודות לסירוגין.....תחום שיפוט.
- קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין.....גבול הפקעה.
- קו מרוסק שחור עבה.....אתר מחצבה לפי תמ"א 14.
- שני קווי ציר ורוזים מקבילים וקו אדום באמצע.....פרוזדור קו חשמל מתח גבוה.
- קווים אדומים מקבילים בין קווי ציר מקבילים וקו אדום באמצע.....פרוזדור קו חשמל מתח גבוה להעתקה.

12. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	
3.30%	52.505	3.89%	61.9457	דרך מאושרת
11.15%	177.626	6.14%	97.7617	דרך מוצעת
14.74%	234.784	19.81%	315.6446	שטח ציבורי פתוח
5.17%	82.385	38.46%	612.7631	מגורים א' מיוחד
8.22%	130.997	2.95%	47.061	מבנה ציבור
24.16%	384.848	0.07%	1.1597	מגורים ב'
0.99%	15.783	0.52%	8.2787	מתקנים הנדסיים
16.74%	266.729			שטח פתוח לשימור
0.35%	5.539			אזור משולב בניני ציבור שצ"פ ומסחר
5.50%	87.562			מגורים ג'
1.03%	16.441	1.40%	22.2581	יער פארק קיים לפי תמ"א 22
7.92%	126.145	8.97%	142.8625	יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22
0.32%	5.086			אזור משולב מגורים ציבור שצ"פ ומסחר
0.43%	6.782			מסילות ברזל
		0.38%	6.0379	אזור משולב מגורים ציבור ומסחר
		1.78%	28.3015	אתר למחצבה לפי תמ"א 14
		0.53%	8.4248	מסחר
		0.49%	7.7438	שטח חקלאי
		14.62%	232.9669	אזור יער
100%	1593.21	100.00%	1593.21	סה"כ

פרק ב' - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

13. מטרות התכנית:

1. יעוד שטח להקמת שכונת מגורים "הר כרמי" שתכלול כ- 3,500 יח"ד ושירותים עירוניים נלווים הדרושים לה כגון: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומתקנים טכניים.
2. התווית מערכת דרכים ראשית לשכונת הר כרמי תוך יצירת קשרים עם שכונות המגורים הקיימות השכנות ופיתוח רחובות משניים.
3. קביעת הנחיות כלליות ליעודים השונים בתכנית כולל לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים הפתוחים לשימור.
4. קביעת הנחיות כלליות למערכות תשתית הדרושות להקמת השכונה, על בסיס של הכנת תכנית מפורטת.

14. עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד.
2. שינוי יעוד שטח של יער ויעור עפ"י תמ"א 22 למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח לשימור בשטח כולל של כ- 16.77 דונם (מהווה כ- 10%) מתוך סה"כ כ- 165.12 דונם שטח היער כולו. שינוי יעוד של 0.06 דונם מתוך יער פארק קיים ושל 16.71 דונם מתוך יער נטע אדם מוצע.

פרק ג' – הוראות התכנית**15. רשימת התכליות והשימושים:****15.1. אזור מגורים**

- אזור מגורים א' - ישמש להקמת מבני מגורים חד ודו משפחתיים לבניה עצמית או מרוכזת.
- אזור מגורים ב' - ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתיים וטוריים צמודי קרקע לבניה מרוכזת.
- אזור מגורים ג' - ישמש להקמת מבני מגורים רב משפחתיים לבניה מרוכזת.
- לא יותרו אזורי מלאכה וכל שימושים מזהמים שיכולים לפגוע באזור מגורים ע"פ תקנות עירוניות, או כל הפרעה אחרת לשכונת המגורים.
 - עקרונות הפיתוח עבור אזורי המגורים – בהתאם לנספח הנופי.

❖ מתוך השטחים המיועדים למגורים יוקצו שטחים לכבישים נוספים, שצ"פים ומבני ציבור בהתאם**לתכנית מפורטת שתאושר בעתיד**

- אזור משולב מגורים מבני ציבור ומסחר - באזור זה ייבנו בתי מגורים משולבים במסחר בצמוד לבנייני ציבור. ייחוד הבניינים נובע ממיקומם בצמוד לכיכר המרכזית של השכונה . היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250, הכוללת גם פיתוח שטח, נגישות ומיגון מפני מטרדי רעש, וכן תכנית גגות בקנ"מ 1:100. התכניות חייבות באישור הועדה המקומית.

15.2. שטח לבניני ציבור

- ישמש להקמת מבני ציבור כמו: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים, או כל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- עקרונות הפיתוח עבור שטח לבנייני ציבור יקבעו בהתאם לנספח הנופי.

15.3. שטח למתקנים הנדסיים

- ישמש להקמת מתקנים הנדסיים המשרתים את הבינוי כגון:
- תחנות סניקה ושאיבה לביוב.
 - מרכזיות תקשורת לטלפונים או לכבלים.
 - בריכות מים ומגדלי מים לצרכי הישוב וכן השידותים הטכניים הדרושים לתפעול בריכות המים.
 - שיקום השטח והדרך המובילה אליו – בהתאם לנספח הנופי.

15.4. שטח ציבורי פתוח

- ישמש לפעילויות נופש ופנאי לתושבי השכונה ו/או הישוב.
- בשטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו הפעילויות הבאות:
- נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים.
 - מתקני משחקי גן.
 - דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חירום, טיפול ותחזוקה.
 - מתקנים הנדסיים.
 - מיקום, גודל, סיווג ועקרונות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים – בהתאם לנספח הנופי.

15.5. שטח פתוח לשימור

שטח עם ערכי טבע ונוף ישאר כאזור לשימור. תותר בשטח זה העברת מערכות תשתית, פיתוח שבילי הליכה פינות השקף לנוף בכפוף להוראות הנספח הנופי, ולאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

15.6. דרכים

ישמש לכבישים וחינה לאורכו, מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, ט"כ וניקוז תת"ק. בנוסף לכבישים הראשיים המסומנים בתשריט, יאושרו דרכים משניות, דרכים משולבות, ושבילים להולכי רגל אשר התואי הסופי שלהם יקבע בתכניות המפורטות שיאושרו על השטח. הפיתוח הנופי בדרכים – בהתאם לנספח הנופי.

15.7. יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22

שטח שישאר במצבו הטבעי, בעל אופי סלעי ובו יאושרו הפעילויות הבאות: העברת מערכות תשתית, פיתוח שבילי הליכה, פינות השקף לנוף, הכל כפוף להוראות הנספח הנופי ולהוראות תמ"א 22 – יער ויעור.

15.8. שטח מסילת ברזל

1. השטח המסומן בתכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שדות ומתקנים למסילות ברזל, לדציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לדבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, למיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שדות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קוי תשתית, לביצוע עבודות הפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך – רב מפלטיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנות השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לדבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
2. בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות:
 - קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

16. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור כמו: דרכים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, בסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965 יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל..

17. חלוקה חדשה:

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בסלים. חלוקה חדשה תרשם על פי התכניות המפורטות שיוכנו על השטח.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

18. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'

חל איסור של המצאות חצרות של מבנים ציבוריים מתחת לקווי מתח עליון.

קו המתח העליון הקיים בתחום התכנית יועתק מחוץ לתחומי התכנית. העתקת קו החשמל הקיים יהיה בתיאום עם משרד השיכון והועדה המקומית כרמיאל. קו החשמל החדש יאושר בהתאם לתקנות חברת החשמל.

ב. מרחקים אנכיים מינימליים מקו מתח עליון*:

מנעל כבישים	160 ק"ו	400 ק"ו
מנעל מגרשי חניה	7.5 מ'	9.0 מ'
מנעל שטח ציבורי פתוח במעבר כלי רכב	6.5 מ'	8.0 מ'
צמחיה מעל צמרות	4.0 מ'	9.0 מ'
מנעל שטח ציבורי פרטי, מעל מבני עזר (סככות, מבנים לא דליקים) מעל הגג	6.0 מ'	9.0 מ'

* המרחקים מחושבים לפי תילי חשמל בטמפרטורה בסביבה של 60 °C.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. אין לבנות מבנים מעל קוי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

ה. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

19. תחנות טרנספורמציה.

תחנות טרנספורמציה תהיינה פנימיות בלבד ותוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים ו/או בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

20. שירותים.**א. ניקוח מי גשם.**

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצווע ניקוח השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר כרמיאל, בתאום עם רשות הניקוח.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית כרמיאל. קווי המים בתוך המגרשים יבוצעו ע"י וע"ח מגיש הבקשה להיתר בניה. כמויות המים שיסופקו וגודל חיבור המים יהיו לצורך צריכה ביתית בלבד. לחצי הרשת העירונית יספיק ל – 4 קומות דאשונות בלבד. אספקת המים לקומות העליונות תהיה ע"י מערכת הגברה שתהיה חלק מהאינסטלציה הפנימית של הבניין ותהיה באחריות חוכרי הקרקע. דרישות מיוחדות של שרותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתמים או ספיקות גבוהות יטופלו במסגרת המגרש ע"י בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב ע"י וע"ח חוכרי הקרקע.

לפני מתן כל היתר בניה על מגיש בקשה להיתר בניה להציג תכנית מאושרת על ידי מנהל מחלקת תשתיות של עיריית כרמיאל.

יותר מעבר קווי מים בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניין.

ג. ביוב

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם התכנית.

מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י וע"ח חוכרי הקרקע

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבוד למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר כרמיאל ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מנהל מחלקת תשתיות בעירייה ומשרד הבריאות והגודמים המוסמכים לכך.

לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

יותר מעבר קווי ביוב בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניין.

ד. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת, למעט התקנת אנטנות, ניתן יהיה להקים בשטחים ציבוריים פתוחים ובאתרים לבניני ציבור בשטח של עד 100 מ"ר.

ה. טל' כבלים

כל מערכות הטל"כ בתחומי תכנית זו תהיה מערכת תת קרקעית

ו. תאורה

כל מתקני התאורה לכבישים, מגרשי חניה וכד' יבוצע בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ז. כיבוי אש

בכל מגרש תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.

21. ביצוע עבודות שיקום והכשרת קרקע בתחום התכנית

- א. במסגרת העבודות לפריצת הדרכים ופיתוח שבילים ושטחים פתוחים ע"י יזם התוכנית, יטופלו כל שטחי החציבה ועודפי העפר בתחום התכנית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י עיריית כרמיאל.
- ב. התכנון והביצוע של התשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התוכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות וכד' יעשו ע"י יוזמי התכנית.

22. פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הצגת פיתרון מאושר ע"י גורם ציבורי או עיסקי למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה מותרים.

23. היתרי בניה.

- א. היתרי הבניה למתחמי הבניה השונים בגבולות התכנית יינתנו אך ורק על סמך תכנית מפורטת בסמכות בועדה מחחית, תוכן למטרה זו ותכלול את כל הוראות הבניה הדרושות על פי הנחיות הועדה המקומית.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ – 1000 יחידות דיור ראשונות לפני גמר ביצוע חיבור שני לשכונה אל כביש ארצי מס' 85.
- ג. היתר בניה לעבודות עפר ותשתיות יינתנו על פי תכנית זו ובתאום מדאש עם גורמי העירייה.
- ד. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת בועדה מחחית, רק ליחידות דיור ושימושי קרקע אחרים, אשר הובטח ביצוע מלא של מערכות התשתית השונות המיועדות לשרת אותם.

24. הנחיות כלליות להגשת מסמכים מחייבים לתכנית מפורטת.

כל תכנית מפורטת שעל פיה יינתנו היתרי בניה למבנים השונים בתחום התכנית תכלול לפחות 1000 יחידות דיור חדשות.

התכנית תכלול את המסמכים המחייבים הבאים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית:

א. תשריט בקנ"מ 1:1250 או 1:1000 שיוכח ע"י אדריכל רשוי עם סימון מתחמים לכל

היעודים המוצעים ופרטים אחרים עפ"י דרישת הועדה.

- 1.1. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 או קנ"מ אחר לפי הצורך הכולל תיאור תלת מימדי למתחמים השונים, הוראות ארכיטקטוניות לכל מתחם, חומרים וכל פרט אחר שיידרש להבנת התכנון על פי דרישות הועדה.
- 1.2. חתכים טיפוסיים עקרוניים בקנ"מ 1:500 או קנ"מ אחר המגדירים את אופי הבינוי למגורים ומבני הציבור.
- 1.3. תכנית כבישים שתכלול פירוט כבישים וחתכי אורך ורוחב.
- 1.4. תכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:1250 כולל פירוט כמות וסוג חניות דרושות עפ"י דרישה למתחמים השונים
- 1.5. תכנית מים וביוב ומתקני הנדסה אחרים המפרטת את פתרונות רשת המים והביוב וחיבורה למתקני טיהור.
- 1.6. נספח נופי הכולל הנחיות מפורטות לשטחים ציבוריים פתוחים, למבני ציבור ולמתחמי המגורים ומפרט סוגי וכמות חומרים והשתלבותם בבינוי. הנספח הנופי יכלול הוראות מפורטות לשימור, שיקום ופיתוח השטחים הפתוחים השמויים ליערות, מחצבות ושטחים עם ערך ארכאולוגי, נופי או גאולוגי רב.

25. מיגון אקוסטי

במידה וידרש מיגון אקוסטי / נגד דעידות עקב קרבת מסילת הברזל – הדבר יחול על יזם התכנית

26. היטל השבחה.

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ..

תאריך:

בעל הקרקע

משרד הבנייה והשיכון
מחוז הגליל
04-8525211

יוזם ומגיש התכנית

ב. ברוך - י. סלמון
ארכיטקטים ומתכנני ערים
רח' מאיר 42, חיפה 35055
טל' 04-8525211, פקס' 04-8531195

עורך התכנית

על-פי החלטת ועדת התכנון הממונה בתאריך 18.12.99, נבאשר
התוכנית המוצגת.

מאשר את התוכנית ללא תנאי, הכוללת את כל פרטי התכנון
המפורטים בה. תוכנית זו אינה כוללת תוכנית אדריכלית
ועומדת להכרזת רשמי המנהל. תוכנית זו אינה כוללת
תוכנית אדריכלית, תוכנית אדריכלית ופירוט אדריכלי של
הפרטים המפורטים בה.

לפיכך, מותר לבעל הקרקע להקים על-פיה את
הבנייה המיועדת. תוכנית זו אינה כוללת תוכנית
אדריכלית ופירוט אדריכלי של הפרטים המפורטים
בה. תוכנית זו אינה כוללת תוכנית אדריכלית ופירוט
אדריכלי של הפרטים המפורטים בה.

תחת עמוד זה יש סקנות לפרטים נוספים

5.1.99