

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0693259

הוספת רציפי אוטובוסים במרכז תחבורה קיים - רח' דרור

צפון

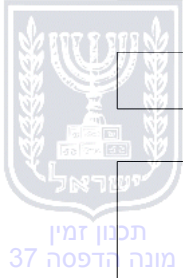
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הנה תוספת רציפי אוטובוסים במרכז התחבורה של כרמיאל, בסמוך לרחוב הדרור ולתחנת הרכבת בכרמיאל.
התכנית מציעה הסדרת הקמת הרציפים ומיקום היעוד למסחר ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת רציפי אוטובוסים במרכז תחבורה קיים- רח' דרור

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

208-0693259

מספר התכנית

20.329 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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

228297 קואורדינאטה X

758721 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

במרכז התחבורה של כרמיאל, בסמוך לרחוב הדרור ולתחנת הרכבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	דרור		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21135	מוסדר	חלק	7, 10-13	5-6, 8

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

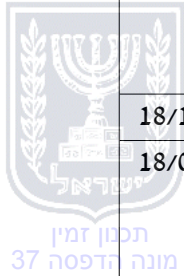
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 2 /12	ללא שינוי		5606		18/12/2006
ג/ 14568	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14568 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5840	4408	18/08/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סמדר רז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמדר רז		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	12/03/2019	יואל יינון	10: 32 24/05/2020	נספח תנועה וחניה מחייב חלקית (מס' מקומות החניה והסדרי התנועה מחייבים)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/02/2019	סמדר רז	11: 20 18/07/2019	תשריט מצב מאושר, תכנית מס' ג/14568	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085555		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות קק"ל 100, כרמיאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		יפה נוף	חיפה	(1)	3	074-7880000		

(1) כתובת: ביאליק 3, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח			רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	02-5456136		

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלאזה, נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמדר רו		רו אדריכלים	חיפה	פינסקי דוד	13	052-3888415		office@raz-arch.co.il
מהנדס	יועץ	יואל ינון	80984	בר לב - ינון	חיפה	חסן שוקרי (1)	4	04-8622777		office@barlev-yenon.com

(1) כתובת: תד 6058.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. הוספת רציפי אוטובוסים במרכז התחבורה הקיים ברחוב דרור בתחום גבולות התכנית ע"י איחוד וחלוקה מחדש במקרקעין בבעלות אחת וללא שינוי סך שטחי יעודי הקרקע.

ב. תכנון שטחי תעסוקה הכוללים מסחר ומשרדים, המהווים עורף למרכז התחבורה, כולל שטחי חניה צמודים

ג. שינוי קו בניין בתא שטח מס' 2

ד. התכנית משנה גודל מגרש מזערי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שמירה על השטחים המקוריים

2. הגדרות והסדרי תנועה חדשים לאיזור

3. תוספת רציפי אוטובוסים

4. שינוי בקו הבניין של תא שטח מס' 2

5. שינוי הוראות בנין



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	8, 3
דרך מאושרת	11, 9, 7, 6
דרך מוצעת	12, 10, 4
מסחר ומשרדים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	10
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	2
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	8, 3
להריסה	מסחר ומשרדים	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	8,899.5	34.83
שטח מסחר ומשרדים	13,575	53.13
שטח פרטי פתוח	3,074	12.03
סה"כ	25,548.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,201.05	28.19
דרך מוצעת	1,698.45	6.65
מסחר ומשרדים	13,574.97	53.13
שטח פרטי פתוח	3,074.02	12.03
סה"כ	25,548.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 1 ו-2. השטח ישמש לבניית מבנים למשרדים ומסחר קמעונאי לסוגיו. לא תותר חנות מעל שטח 250 מ"ר. יותר שילוב בתי קפה, מסעדות ואולמות אירועים, הכל ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות ובאישור מהנדס העיר. בשטח תותר הקמת חניון לשירות המבנים, דרכי גישה, רחבות שירות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, תחנות שאיבה וכל שימוש אחר לשירות המבנים למשרדים ומסחר שבתחום התכנית, הכל באישור מהנדס העיר. תידרש הקמת חברת אחזקה לתפעול מרכז המסחר והמשרדים. (עבור תאי שטח 1 ו-2). יותר לבצע בנייה בשלבים. כל החזיתות הגובלות בשפ"פ יתוכננו במשולב עם תכנית לפיתוח השפ"פ תאי השטח 8 ו-3. המבנה בתא שטח 1 יתוכנן במשולב עם שפ"פ- תא שטח 3 ויכלול את הסטווין המקשר לתחנת הרכבת. פיתוח השפ"פ במשולב עם המבנה יבוצע בהתאם להנחיות הנספח הנופי שיוכן לפני הוצאת היתר בניה ואשר יתבסס על עקרונות הנספח הנופי של תכנית ג/14568 (סוגי צמחיה על פי השימוש וכדומה).
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. יותר בנוסף סככות המתנה לאוטובוס, מעברים מקורים, מתקנים הנדרשים להפעלת תחבורה ציבורית ומעבר מקורה שיחבר את התחנה לשטחים המסחריים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. יותר בנוסף סככות המתנה לאוטובוס, מעברים מקורים, מתקנים הנדרשים להפעלת תחבורה ציבורית ומעבר מקורה שיחבר את התחנה לשטחים המסחריים.
4.3.2	הוראות
א	דרכים סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול דרך לביטול כמסומן בתשריט, כאשר גודל השטח לביטול מתקבל בדרך מוצעת בתאי שטח 10,4.
ב	דרכים מעבר מקורה: (דרך מגרש 3 ו-7) תכנון המעבר יהיה חלק בלתי נפרד מתכנון השטחים המסחריים ויפורט בתכנית הבינוי. מעבר זה המשכי למעבר מקורה מאושר מתכנית מס' ג/14568 בתחומי תא שטח 2 (דרך מאושרת) ושפ"פ ג'.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	השטח ישמש לגינון ומעבר להולכי רגל ואופניים. יותר מעבר קווי תשתית. השטח יפותח ויתוחזק

4.4	שטח פרטי פתוח
	ע"י מבקשי היתר הבניה בתאי שטח 1 ו-2 בהתאמה. מעבר מקורה- בתא שטח 3 יבוצע מעבר מקורה שיקשר בין השטחים המסחריים אל תחנת הרכבת. המעבר המקורה יהיה גגון נסמך על עמודים. תכנון המעבר המקורה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנון השטחים המסחריים ויפורט בתכנית הבינוי שתוכן לטובת ההיתר.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)		2	8	85 (3)			150 (2)	400 (1)	1000	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(4)	(4)	(4)	(4)		8 (10)	35 (9)	40 (8)	11000 (7)		2440 (6)	12000 (5)	12000	2	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
										(11)			8 ,3		שטח פרטי פתוח

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מסחר 300 מ"ר, משרדים 100 מ"ר.

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מסחר- 3000 מ"ר, משרדים- 9000 מ"ר.

(6) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(7) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: חנייה תת-קרקעית. באישור הוועדה המקומית יותר להגדיל שטחי שירות לחניה תת-קרקעית ב-20% מהשטח המאושר.

(8) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: עבור המסחר והמשרדים תכסית מותרת עד 40%, עבור החניון התת-קרקעי תכסית מותרת עד 100%.

(9) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: בתא שטח 2 תותר הקמת מבנה בן 8 קומות עם חניה תת קרקעית, ומבנים בני 4 קומות+קומת קרקע+קומת חניה תת קרקעית. בהתאם לנספח הבינוי שיוכן לטובת ההיתר.

(10) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: בתא שטח 2 תותר הקמת מבנה בן 8 קומות עם חניה תת קרקעית, ומבנים בני 4 קומות+קומת קרקע+קומת חניה תת קרקעית. בהתאם לנספח הבינוי שיוכן לטובת ההיתר.

(11) בשפ"פ בתא שטח 3 המעבר המקורה המחבר לתחנת הרכבת לא יכלל בשטחי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
תכנית זו כפופה להנחיות המרחביות המאושרות ע"י הועדה המקומית כרמיאל על שינוייה.	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
1. התכנית תבוצע במספר שלבים. 2. תא שטח 1 ישווק ויתוכנן במשולב עם תא שטח 2. תכנית הבינוי תכלול את תאי שטח 1,2 ותאי שטח 3,8 ותבוצע כיחידה תכנונית אחת. החנייה לתא שטח 1 תבוצע בחניון המרכזי בתא שטח 2. יותר לבצע את המתחם בשלבים. מינימום 2000 מ"ר שטח עיקרי לשלב אחד (למעט השלב האחרון). יותר לבצע את החניון בשלבים.	
6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
1. מבנה למסחר ומשרדים (תאי שטח 1,2) א. תותר הקמת מבנים נפרדים שיהיו מבחינה חזותית מבנה שלם. החיבור יהיה על ידי סטווין בגובה קומה מוגבהת או פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר. חזיתות המבנים השונים יתואמו כך שיהיו יחידה ארכיטקטונית מגובשת. ב. באזור החזית המסחרית הפונה לחניון יבוצע סטווין לכל האורך. הסטווין והמעברים בין הבניינים יסומנו עם זיקת הנאה לציבור לצמיתות. ג. מבקש היתר הבנייה יידרש לבצע פתרון אקוסטי למבנים תוך התייחסות לקרבה למסילות הברזל ולתחנות האוטובוס. ד. חזיתות המבנים יבוצעו מחומרים קשיחים בלבד כאבן או גרניט. יותר שילוב חומרים קשיחים נוספים באישור מהנדס העיר. ה. עיצוב אדריכלי- 1. שטחים לאחסון חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו ע"י קירות אטומים מבניה קשיחה כך שלא ייראו לעין. 2. השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנים ויוגש לאישור הועדה המקומית במשולב עם תכניות הבקשה להיתר. 3. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתו של מהנדס הועדה אשר ימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. 4. לא תותר שילוב צנרת אלקטרו מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין. ו. תותר בנייה בשלבים. תכנית הבינוי בשלב סופי תציע את החלוקה לשלבי הביניים. תכנית הבינוי, כולל כל המסמכים הדרושים, תוגש לאישור הועדה המקומית. ז. למבנה המסחר חניון משותף דו קומתי. שיעור החנייה הנדרשת יהיה 80% מתקן החנייה הנדרש, עקב הסמיכות לתחבורה ציבורית. מבקש בקשה להיתר בתא שטח זה יגיש נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ תחבורה. החניון הדו קומתי יוכל להיבנות בשלבים, בכל שלב ניתן לבצע 2000 מ"ר עיקרי לפחות, למעט השלב האחרון. החלוקה לשלבים תוצג בתכנית הבינוי. ח. מפלס החנייה העליון יבוצע מאבנים משתלבות בשילוב ערוגות מוגבהות לשתילת עצים. תחול חובת שתילת עצים ע"פ נספח הפיתוח.	



6.3 הנחיות מיוחדות	
ט. על מבקש הבקשה להיתר בניה בתאי שטח 1 ו-2 תחול חובת תכנון פיתוח ואחזקת ש.פ.פ. המוגדר כתאי שטח 3 ו 8 . התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית. י. חברת אחזקה- מבקש הבקשה להיתר בניה יתקשר עם חברת אחזקה אשר תבצע את כל פעולות האחזקה של המבנים ושל הפיתוח והתשתיות בתא השטח המיועד למסחר ובמגרשי הש.פ.פ. הגובלים. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני המשנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות כתנאי לקבלת היתר בניה ולהנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית. י"א. חניון האפניים והאופנועים המשרת את הרכבת יועבר לתוך זכות הדרך של הרכבת.	
6.4 חניה	
תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות תחבורה וחניה מפורטות שיוגשו ע"י מבקש הבקשה להיתר בתחום התכנית. תחנת הרכבת ותחנות האוטובוס יפעלו במשולב כמרכז תחבורה, החניה תהיה בתחום רצועת מסילת הברזל. תיאסר חניה מול הכניסה לתחנת הרכבת. החניה לתא שטח 2 תהיה בתחומי תא השטח בלבד.	
6.5 איכות הסביבה	
1. חוות דעת סביבתית לנושאי אקוסטיקה ונוף תהיה מבוססת על תסקיר השפעה על הסביבה למסילת עכו במסגרת תת"ל 12/2 2. בעיות סינוור מהרכבת בתחום תכנית זו, אם תתעוררנה, תטופלנה ע"י רכבת ישראל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. 3. הרכבת תפעל בכל נושא הקשור למיגון אקוסטי ע"פ מסקנות תסקיר השפעה על הסביבה למסילת עכו כרמיאל הכלולות בתת"ל 12/2.	
6.6 חלוקה ו/ או רישום	
בשטח תכנית זו תבוצע חלוקה בהתאם למצב המוצע בתכנית. התכנית תוגש לאישור הועדות. א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזור והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בכל סיווג אחיד המותאם ע"י קו רחובות וגבולות תאי שטח בהתאם למתואר בתשריט.	
6.7 הפקעות ו/או רישום	
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, אשר מיועדים לצורכי ציבור לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה 1961, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע זכות השימוש והחזקה בהם. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לכל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או מי מטעמה.	
6.8 פסולת בניין	
עודפי קרקע- שפך : ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית, אלא במקום שתואם	

6.8

פסולת בניין

ואושר מראש ע"י מהנדס העיר ובאתרים מאושרים בלבד.

6.9

פיקוד העורף

מרחבים מוגנים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

פיתוח סביבתי

תכנית פיתוח :

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית או לקטעים ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר. תכנית זאת תכלול בין השאר :

1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל, לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.
4. תכניות גינון, השקיה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, שבילים וכל פרט אחר שיידרש.
5. תכנית שיקום השטחים הפתוחים הסמוכים/ צמודים למגרש של הבקשה להיתר בניה.

ב. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה בהתאם לתקנון ולדרישות רשות הרישוי ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יבוצע בהתאם לפרק זה ולהנחיות הנספח הנופי שיוכן לפני הוצאת היתר בניה ואשר יתבסס על עקרונות הנספח הנופי של תכנית ג/14568 (סוגי צמחיה על פי השימוש וכדומה).

ג. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים)

סימון גובה כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות מרוצפות כולל שטחי קומות, עמודים פתוחים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז : גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה קיר מקרקע סופית לידו יסומנו לאורך תוואי הקירות, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסים : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים. שטחי הגינון, ריהוט רחוב, מדרכות וחנייה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.

ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושיתלת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית : רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס העיר) וצמחים ושיחים לשיתלה. מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

ה. פיתוח מגרשים לבנייה :

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של תאי השטח הסמוכים וכן הדרכים, הצמתים והשפ"פ הגובלים עם תאי השטח (גם מחוץ לתחום תכנית תב"ע זאת, עפ"י

6.10

פיתוח סביבתי

אישור מהנדס העיר), כדי ליצור חזית רחוב מגובשת. יש להכין את תכנית הפיתוח בהתאם להנחיות הנספח הנופי שיוכן לפני הוצאת היתר בניה ואשר יתבסס על עקרונות הנספח הנופי של תכנית ג/14568 (סוגי צמחיה על פי השימוש וכדומה).

ו. תכנית לפיתוח ש.פ.פ.:

תכניות לפיתוח ש.פ.פ. יוצמדו לתאי שטח הבניה הסמוכים להם ויוגשו במסגרת בקשה להיתר הבניה. תא שטח 3 יתוכנן כרצף לתא שטח 1 וכן, תא שטח 8 יתוכנן כרצף לתא שטח 2.

ז. גינון:

1. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות, שתילות ועקירות עצים (באישור מהנדס העיר) ורשימת עצים לנטיעה וצמחים לשתילה אשר יתאימו לאקלים המקום. הנטיעות והשתילות יבוצעו לפי הרשימה והתכנית.

2. 50% מנטיעות העצים יהיו עצים בוגרים. תכנית הנטיעות ורשימת העצים והשתילים יוגשו לאישור מהנדס העיר.

3. חובה להעתיק את העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים מטרד לביצוע עבודות הבניה והסלילה לפי תכנית עקירות ונטיעות מחדש שתוגש למהנדס העיר לאישור מראש.

4. יש להגיש תכנית השקיה ממוחשבת לאישור מהנדס העיר.

6.11

פיתוח תשתית

תחבורה:

1. כניסה למטרת סלילת דרכים:

בזמן כלשהו לאחר כניסת התכנית לתוקפה, יכולה הרשות המקומית להיכנס לשטח המיועד לדרך למטרת סלילת הדרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך.

2. איסור הקמת מבנים בשטחי הדרכים:

לא יותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה, או בהתקנת מתקני דרך.

3. בניית קירות:

בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.

4. סלילת דרך כתנאי להיתר בניה:

לא יינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. סלילה כוללת את כל מרכיבי הדרך (מסעה, מדרכה, פס הירק, ניקוז, תאורה, ריהוט רחוב וכו'), הכל בהתאם להנחיות הנספח הנופי שיוכן לפי הוצאת היתר בניה ואשר יתבסס על עקרונות הנספח הנופי של תכנית ג/14568 (סוגי צמחיה על פי השימוש וכדומה).

5. היתרים להתקנת שירותים בשטחי דרכים:

לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השירות.

6. תאורת דרכים:

כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה - 'הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים', מאת המפקח על התעבורה ובאישור מהנדס העיר. תאורה דקורטיבית אינה באה

6.11 פיתוח תשתית במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנתה יש לקבל אישור מהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.	6.11
6.12 תנאים למתן היתרי בניה 1. תכנית בינוי- הכנת תכנית בינוי מפורטת ואישורה ע"י הועדה המקומית בקנ"מ 1:250 או אחר, ע"פ דרישות הועדה המקומית על רקע מפת מודד מוסמך וע"פ הפירוט להלן לכל אחד מתאי השטח. התכנית תכלול תכנית, חתכים וחזיתות ע"פ הנדרש. 2. תכנית פיתוח- הכנת תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מודד מוסמך ושתבוצע ע"י אדריכל נוף רשום ע"פ המפורט להלן. 3. נספח תחבורה מאושר ע"י יועץ תחבורה. 4. הגשת מסמך סביבתי ע"פ קביעת הועדה המקומית לשימושים המוצעים לכל יעוד בתא השטח. 5. נספח מערכות תשתית מאושר ע"י עיריית כרמיאל. 6. תכניות לשיקום נופי ופתרונות אקוסטיים, יבוצעו ע"י מבקש היתר הבנייה ע"פ הוראות נספח הנוף וע"פ דרישות הועדה המקומית בעת אישור תכנית הפיתוח.	6.12
6.13 תנאים למתן היתרי בניה כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. היתר בנייה יינתן אך ורק לפי נספחי בינוי, חניה ונוף מעודכנים לפי תכנית התואמת את התכנית החדשה ואשר יתבססו על עקרונות הנספחים המאושרים של תוכנית ג/ 14568. 1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הועדה המקומית. 2. לא יוצא היתר בנייה בתחום תכנית זו אלא אם יובטח ביצוע כל עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים והדרכים המשרתים את תא השטח נשוא הבקשה להיתר בניה, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.	6.13
6.14 תשתיות 6.7.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר. 6.7.2 ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, או חלקיה השונים באישור מהנדס העיר. 2. בעיות ניקוז כתוצאה מהשימוש הרכבתי בשטח מסילת הברזל, תטופלנה ע"י רכבת ישראל ועל חשבונה בתאום עם רשות הניקוז באישור עיריית כרמיאל. 6.7.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.	6.14

6.7.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מטר.

- מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.

- מקו מתח גבוה 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מטר מציר קו.

- מקו מתח גבוה 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר מציר הקו.

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מטח עליון עד 160 ק"ו.

- מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

- מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

3. תוואי הכבלים המסומנים בתשריט הנו מקורב ואינו מחייב לגבי המיקום האמתי. לפני חפירה יש לקבל את אישור חברת החשמל.

4. מרחקים סופיים, אנכיים ומינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה, סוג המכלים ומיקומם יהיו לפי הוראות ואישור הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום למכלי האשפה בתא השטח ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7.6 חשמל:

1. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.

2. עיריית כרמיאל וחברת רכבת ישראל בע"מ יתאמו עם חברת חשמל את התוואי החלופי לקו מתח גבוה קיים.

3. העתקת מתקני החשמל הקיימים או המרתם לקווים תת-קרקעיים תבוצע ע"י חברת החשמל

4. תחנות טרנספורמציה:

א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות

הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בכל שטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך תא שטח הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבניין או בתא השטח.



6.14

תשתיות

לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

ב. בקווי החשמל העיליים תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים, לאחר תיאום בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.15

דרכים

יוגשו לאישור תכניות פיתוח מפורטות לסלילת הדרכים לאישור מהנדס העיר:

א. תכנית פיתוח הדרך תהיה חלק אינטגרלי של תכנית הפיתוח של תא השטח המצוי על ידה ו/או גובל בה וזאת כתנאי למתן היתר בניה בתא השטח. תכנון הפיתוח של הדרך תתואם עם תכנית הפיתוח של תא השטח מעבר לדרך ומעבר לצמתים.

ב. תכנית הדרך שתבוצע ע"י מתכנן תחבורה תשולב עם תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף.

ריהוט רחוב:

כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.

1. תאורה - ייקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בכרמיאל, באישור מהנדס העיר, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים והשצ"פ.

2. שילוט - יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים ייקבע באישור מהנדס העיר.

3. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם, במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.

4. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס העיר.

6.16

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.17

הריסות ופינויים

הוצאת היתר להריסה או העתקת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו כתנאי למתן היתר בניה, יהיו באחריות מבקש הבקשה להיתר במבנה המסחרי. מבקש הבקשה להיתר יפעל להריסתם וכל תהליך הנלווה להריסה כגון פינוי, העתקת מבנים, בניה מחדש וכו'.

6.18

בטחון ובטיחות

6.16.1 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16.2 נגישות:

קבלת היתר בניה למבנה ציבור או לאזורים המשרתים את הציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16.3 משטרת ישראל:

קבלת אישור ממשטרת ישראל להסדרי בטחון תהיה תנאי להוצאת היתר בניה לכל שימוש

6.18

בטחון ובטיחות

המיועד להפעלת תחבורה ציבורית. ביצוע ההנחיות של משטרת ישראל יהיה תנאי לקבלת טופס 4.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/14568 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הוא 5 שנים.
התכנית הינה חלק מתכנית ג/14568 וכפופה לתקיפותה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37