

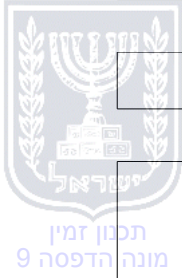
הוראות התכנית

תכנית מס' 208-1014091

רח' חוחית, כרמיאל- הרחבת שצ"פ

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי כרמיאל
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות את היעוד ממגורים אי לשצ"פ בארבעה תאי שטח (1-4 ע"פ תכנית 208-0255067) לאורך רחוב חוחית בגבעת המכוש בכרמיאל, לשם הגדלת פארק ונגר, לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רח' חוחית, כרמיאל- הרחבת שצ"פ

מספר התכנית

208-1014091

1.2 שטח התכנית

9.118 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (3)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	227800
קואורדינאטה Y	756600

1.5.2 תיאור מקום

רח' חוחית, גבעת המכוש, כרמיאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18990	מוסדר	חלק		118, 121
18991	מוסדר	חלק		42-43, 124, 230

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
208-0255067	20, 4 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
208-0255067	שינוי	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית 208-0255067, וכפופה לנספחי תכנית 208-0255067 הרלוונטיים.	7591	13		24/09/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרין און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרין און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	17: 28 05/07/2023	קרין און	05/07/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר (1)		ערים, חב' לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים		169	02-5383333		niva@arim. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יפו 169, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, רות ברנס		משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון	נוף הגליל	המלאכה) (1	3	04-6088232		RuthB@moch.gov.il

(1) כתובת: רח' המלאכה 3, לב העסקים, נוף הגליל, 1767303, ת.ד. 515.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קרין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@g mail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: רח' 66/2 דאליית אל כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי יעוד ממגורים א' לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ.

2. קביעת הוראות פיתוח וסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

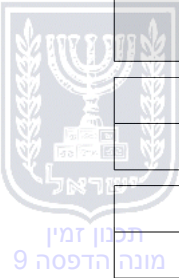
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	6701	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,016.69	22.12
שטח ציבורי פתוח	7,101.57	77.88
סה"כ	9,118.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	9,118.33	100
סה"כ	9,118.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני ישיבה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.</p> <p>ב. יותר שימוש למתקנים הנדסיים, שנאים, מעבר צנרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. קירות תומכים יצופו באבן לקט או אבן שכבות פראית מגיר קשה, בעלת פנים טבעיות.</p> <p>2. מסלעות יבנו מאבן גיר קשה בעלת פנים טבעיות. מסלעה שגובהה מעל ל-2.5 מ' תדורג ע"י ערוגות ביניים, שרוחבה לא יפחת מ-1 מ'. שיפוע חזית המסלעה לא יעלה על 45 מעלות. בין אבני המסלעה יושארו כיסי שתילה, שימולאו באדמה גננית.</p> <p>3. שטחים מרוצפים ומדרגות יבוצעו מכל חומר למעט גרנוליט, ובלבד שישתלב חזותית בחומרים הקיימים בחניה הסמוכה וברחובות התחמים את התכנית. יש לקבל את אישור מהנדס העיר לבחירת חומרי הריצוף.</p> <p>4. מעקות בטיחות ופרטי מסגרות אחרים יבוצעו מברזל אשר עבר גיליון חם תיקני במפעל. לעיצוב המעקות נדרש אישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תתאפשר המשכיות של שטחים פתוחים בין שטחי תכנית זו לבין שטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בה.</p> <p>צמחיה תתוכנן ותישתל בכל השטחים שאינם מרוצפים או סלולים. יעשה שימוש בצמחיה אשר מאופיינת בצריכת מים מעטה ובדרישות אחזקה נמוכות. בתחום השצ"פ יהיו שליש מהמינים לפחות מצמחי א"י. רשימת הצמחיה תוגש לאישור מח' הגינון בעיריה.</p> <p>יש לחפות שבילים בחומר מחלחל ומאפשר חדירות מים. אין להותיר קרקע חשופה ללא חיפוי צמחי, חיפוי רב שנתי אורגני ואי אורגני או חיפוי מחלחל אחר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ואת מקורות המים.
3. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בכרמיאל ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
4. בתיאום עם הוועדה המקומית ומחלקת איכות הסביבה בעיריה ייקבע מיקום שפיכת פסולת בניה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד תכנון זה תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
בתיאום עם חב' חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
ארון רשת	1.0 מ'
שנאי על עמוד	3.0 מ'

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול וזרימה ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסיבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות בהם לא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.5</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרות העצים, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>6.6</p> <p>הבקשה להיתר תעמוד בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, (תשע"ב-2011) וכל חוק ותקנה שיהיו תקפים בעת מועד הבקשה להיתר.</p>	



<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>הוצאת היתר בניה בתחום תכנית זאת, מותנית בהתחייבות היזם לוועדה המקומית, לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1: 100 או 1: 250 (לשיקול הוועדה המקומית). התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותועבר לאישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול גובהי פיתוח סופיים, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, סימון גבהי ראש קירות תמך וגובה תחתית הקירות מקרקע סופית לאורך תוואי הקירות, פרטים, חתכים ופריסות עקרוניים של קירות תומכים (כולל קו גמר חיפוי), תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, עמודי תאורה, ארונות וקוי תשתיות.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד', המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת -קרקעיים. 3. במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו חשמל בתת-הקרקע, ניתן יהיה לאשר את התקנתו כקו עילי.</p>	
<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם. הנחיות לעבודות עפר א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע. עודפי עפר יפונו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות. ב. למניעת היווצרות אבק במהלך עבודות העפר דרוש כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח. ג. פסולת יבשה: עבודות הקמת המבנה עלולות לגרום להשלכת/הצטברות פסולת יבשה ואחרת בסביבת תוואי העבודה. בין מרכיבי הפסולת היבשה ניתן למנות את פסולת הבניה, עבודות העפר, החציבה והסלילה. הפסולת למיניה תפונה לאתר שפיכה מאושר על-ידי הרשות.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

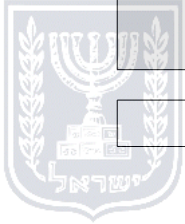


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9