

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0675553

שביל תמוז 53, כרמיאל- הגדלת זכויות בנייה ושינוי בינוי

צפון

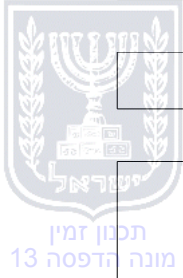
מחוז

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

הוספת זכויות בנייה לפי סעיף בחוק 62א(א)16(א)(2) וקביעת הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א)4 ו 5 על מנת לאשר מצב קיים ותוספת בנייה בעתיד בתא שטח 1 - בית בשביל תמוז 53 שכי גבעת רם, כרמיאל



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שביל תמוז 53, כרמיאל- הגדלת זכויות בנייה ושינוי בינוי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

208-0675553

מספר התכנית

0.272 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

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

א62 (א) (9)

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

כרמיאל

קואורדינאטה X

226043

קואורדינאטה Y

757853

1.5.2 תיאור מקום

סמטה שביל תמוז בין רחוב ביכורים ורחוב קציר בשכונה גבעת רם 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	שביל תמוז	53	

שכונה

גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19066	מוסדר	חלק		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19066	18984

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 143	529

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
כר/ מק/ 424 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 4. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4656		21/06/1998
ג/ 21056	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668	21/02/2016
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
ג/ במ/ 143	החלפה		4502	2539	13/03/1997

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				ויקטוריה קרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטוריה קרייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100		08/10/2018	ויקטוריה קרייס	22: 00 09/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/10/2018	ויקטוריה קרייס	22: 51 02/01/2020		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	פרטי	אורית אקוקה			כרמיאל	שביל תמוז	53			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית אקוקה			כרמיאל	שביל תמוז	53			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בגבול התחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטוריה קרייס	50778	ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836	1534-9886836	vk@krais.co.il
מודד מוסמך	מודד	ג'ורג' חזאן	1176		אבו סנאן	(1)				george.hazzan@gmail.com

(1) כתובת: אבו סנאן ת.ד. 361, מיקוד 24905.

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

קביעת הוראות לבינוי, על מנת לאשר מצב קיים ותוספת קומה בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי קיים ע"י תוספת בנייה על הקרקע, הגדלת תכסית הבניה .

2. שינוי הוראות הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני של תכניות ג/ במ/ 143 וכר/ מק/ 4/424 והכפפה להנחיות המרחביות של העיר.

2. תוספת של 25 מ"ר לשטח עקרי על פי סעיף 62א(א)16א(2) לחוק

3. שינוי קו בניין קדמי לבניין וקביעת קו בניין קדמי לגג רעפים

4. שינוי קו בניין אחורי לבניין וקביעת קו בניין אחורי למצללת בטון ומחסן גינה

5. קביעת גובה גדר בנויה ומחומר קל בגבול מגרש קדמי וצידי מגובה פני הקרקע בתוך המגרש וגובה מעל מפלס הדרך שביל תמוז.

6. קביעת הוראות להריסה מבנים .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

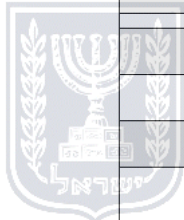
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	272	100
סה"כ	272	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	272.24	100
סה"כ	272.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. יותר קו בניין קדמי 2.2 מ' לבית ונקודתי 1.7 מ' למרפסת מקורה מעל רחבת כניסה כמפורט בתשריט.</p> <p>2. יותר קו בניין צידי שמאלי נקודתי 1.15 מ' למרפסת מקורה, כמפורט בתשריט בהסכמה עם שכנים גובלים.</p> <p>3. יותר קו בניין אחורי 4.70 מ' לבית, 2.7 מ' למצללת בטון ו 0 למחסן גינה, כמפורט בתשריט.</p> <p>4. יותר גדר בנוי וחלקו מחומר קל בגבול מגרש קדמי וצידי בגובה עד 150 ס"מ מפני קרקע בתוך המגרש ו 350 ס"מ ממפלס הדרך שביל תמוז.</p> <p>5. קירוי רחבת כניסה ומרפסת מקורה יותאם להוראות התכנית ג/21056. בקשה לקירויים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. ניקוז הגגות בקווי בניין 0 יהיה לתוך גבולות מגרש המבקש בלבד.</p> <p>7. עיצוב ארכיטקטוני וחומר גמר חזיתות של תוספות בנייה, יהיה כדוגמת הבית הקיים.</p> <p>8. בתא שטח 1 תתאפשר תכסית עד 60 % מתא שטח.</p> <p>9. קירות מפרדים בין מגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר הבנייה. גובה הקיר יקבע לא יותר מ 1.5 מ' או בהסכמת השכנים.</p> <p>10. ניצול בניית הקומה עליונה ועליית גג יהיה על פי תנאי תכנית זו ובשטח הנותר לבנייה על פי זכויות מפורטות בטבלה 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מגדל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							מגדל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	1	272	175	27.5 (1)	202.5	74.5	60	1	3.7	8 (2)		2 (3)	0 (4)	2 (5)	4.7 (6)
													2.2 (7)			

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בניה לקירויים ע"פ הקבוע בתכנית ג' 21056 ושטחי בניה לממ"דים ע"פ הקבוע בתכנית ג' 17007

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטחי בניה מעל המותר בטבלה לצורך תוספת ממ"ד לעיל בהתאם לשימושים ג' 17007 ובהתאם הקבועים בהם..

(2) גובה קומה תחשב מפני ריצוף של קומת קרקע בתוך בית קיים כולל קומה עליית גג..

(3) ניתן קומה עליית גג בתוך חלל גג רעפים.

(4) לא ניתן לפתוח פתחים בקו בניין זה.

(5) ניתן קו בניין נקודתי 1.15 למרפסת מקורה בהסכמה עם שכנים גובלים

(6) א. ניתן קו בניין נקודתי 2.7 למצללת בטון ב. ניתן קו בניין נקודתי 0 למחסן גינה.

(7) ניתן קו בניין נקודתי 1.7 למרפסת מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	לא יינתן היתר בנייה ולא ישמש קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
6.2	הנחיות מיוחדות
	א. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שבתוקף בכל הנוגע לבניית צמודי קרקע
6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>1. עיצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה חיצונית של בנינים :</p> <p>כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש . לא תותר כל פעולה שיהיה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעת החזיתות.</p> <p>2. אנטנות, דודים, קולטי שמש וארובות.</p> <p>בבקשה להיתר בנייה יסומנו אנטנות, דודים וקולטי שימש וארובות .</p> <p>לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות בנינים.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בגגות ודודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעת רצון מהנדס הועדה .</p> <p>מכילי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז : לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור</p> <p>הועדה. גוון המרזב יהיה הגוון האינטגרלי של החומר ולא חומר צבוע .</p> <p>אין לנקז את מי הגשמים למגרש שכן או לשצ"פ או ע"ג מדרכה המשמשות להולכי רגל.</p> <p>במקרים כאלה יש לנקז את מי הגשמים</p> <p>אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת ניקוז באשור מחלקת התשתיות ברשות מקומית .</p> <p>אין לנקז מים גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצנרות מי גשם ("מרזבים") סמויים בלבד .</p> <p>5. מסתורי כביסה : באזור מגורים א' תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב.</p> <p>מסתור כביסה וגגון ישולבו כחלק אינטגרלי</p> <p>של המבנה ויבנו מחומר קשיח.</p> <p>6. שילוט : בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י</p> <p>המבקש לפני אכלוס הבתים.</p> <p>7. מבנה עזר, מבנה חניה ומתקני עזר :</p> <p>תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבני המגורים אלא אם ישולבו בעבודות הפיתוח של המגרש ויאושרו אישור מוקדם ע"י מהנדס הועדה. לכל יחיד יבנה מחסן בשטח מינימלי 3 מ"ר והוא יוגש לאישור הועדה כחלק מבקשה למתן היתר הבניה. שטח מבני העזר יחושב בשטח המותר (אחוזי הבניה המותרים)</p> <p>באזור מגורים א' תותר בנית סככות רכב ע"פ תכנית שתוגש מראש לאישור בשטח המקסימלי של 25 מ"ר, או לחלופין כחלק מן המבנה בנוסף לשטח הבניה המותר ובתנאי שהגובה המקסימלי יהיה 2.20 מ' . החניה מחוץ למבנה באזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב. רוחב החניה המקסימלי בדרך תהיה ע"פ תקן חניה.</p> <p>מתקני עזר - מבנים בהם מערכות עזר מותקנות על הגג, כגון : מיזוג אויר, הסקה, מיכלי מים</p>

עיצוב אדריכלי**6.3**

ועוד, יסומנו המתקנים הללו בתכניות ההגשה וישולבו מבחינה עיצובית במראה הגג. במקרים אלו יש לצרף כנספח לתכנית ההגשה תכנית וחוות דעת מהנדס יועץ.

8. פרגולות : בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר ולמרפסות מחדרי המגורים וחצרות משק יותקנו קרויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.

9. גגות : באזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות המשופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי אחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה. תותר בניית עלית גג מתחת לגג רעפים.

10. קירות מפרידים בין מגרשים : יהיו מסומנים בבקשה להיתר הבנייה. באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים. הגדרות הגובלים ברחוב חייבים להשתלב באופי הגדרות המופיעים בסביבה מבחינת גובה וחומרים. גבולות המגרשים יגודרו בגדר יציבה ע"י מסד יציב : לא תותר הקמת גדרות רשת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה. בגדרות כלפי הרחוב ניתן יהיה לשלב מתקנים שונים (כגון שערים שעונים, אשפה ע"פ אישור הועדה).

11. קווי מים וביוב בתוך המגרשים : היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבניין.

12. זכויות גישה הרשות לקווי תשתיות ציבוריים : תשמר זכות הרשות המקומית לאחזקת קווי מים, ביוב וכל קווי תשתיות ציבוריות.

13. תיאום תכנון עם מגרשים סמוכים : יש לראות כל מגיש בקשה להיתר בנייה כאילו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו ותיאם את תכניותיו עם תכניות השכנים שבנו לפניו.

14. קומות עמודים מפולשות : לא תותר הקמת בנינים על גבי ק. עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע. קומת הקרקע תשמש למגורים, כניסה, מקלט ומחסנים. בכל מקרה לא תותר חניה בתחום קומת הקרקע. כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים באזור מגורים א' ו 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים בשאר האזורים.

15. באזור מגורים א' תאושר תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תכלול קווי בניין, גבהים מכסמליים של רום הגג, חתכים טיפוסיים, מיקום וצורת חניה, קירות תומכים וחומריהם.

16. העיצוב הארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים. אין חובה בחיפוי חזיתות המבנה באבן טבעית, כמפורט בסעיף 4.4.2 של הנחיות מרחביות

חניה**6.4**

1. החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי דרישות מהנדס העיר, אך לא פחות מתקנות התכנון והבנייה, התקנות מקומות חניה תשמ"ג. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתוואי טופוגרפיה, נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה. כל מגרש בניה למגורים יקצה את דרכי ושטחי החניה בתחומיו או בכל הסדר אחר לשביעת רצון מה"ע. למרות האמור לעיל לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ 1.5 ליח' מגורים.

חשמל**6.5**

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

ב. תחנות ההשנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים

ציבוריים או

המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האומר 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמ

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או

מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי

מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל .

בתכנית 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר

קבלת

אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p>חשמל</p>	<p>6.5</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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : מקור מי השתייה יהיה מחובר לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור תאגיד המים " עין כרמים " .</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים בכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ביוב : כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ואז החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. אחריות הטיפול ואחזקה של קווי הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודת החיבור עם ביוב הציבורי. תנאי לקבלת היתר בניה אישור תאגיד מים " עין כרמים " על חיבור קווי ביוב פרטיים עם מערכת הביוב העירונית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.</p>	<p>6.6</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק .</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, הסרת מבני זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.</p>	<p>6.9</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי להוצאת היתר בנייה תידרש הצגת תכנית פיתוח עפ"י דרישות מהנדס העיר. 2. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ובנייה ולשביעון רצון של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת. 3. תכנון ופיתוח המגרש : <p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר וקירות תומכים בגבול המגרש. פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>4. גנון והשקיה :</p> <p>תכנון פתוח השטח יכלול שלוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ' ינטעו</p>	<p>6.10</p>



6.10	הוראות פיתוח
	<p>עצים בוגרים. מערכת ההשקיה בשטחים הצבוריים והמשותפים יעשו בתאום עם מחלקת הגינון ובאישורה. במשטחי חניה מעל 10 מקומות חניה יש לשלב נטיעות עצים בין החניות ובהיקף המגרש.</p> <p>4. תוספת מרחב המוגן במגרש תתחשב בפיתוח הקיים, בשמירתו או שיקומו לאחר גמר הבנייה.</p> <p>5. תוספת מרחב המוגן במגרש תתחשב בתשתיות הקיימות במגרש. כל שינוי, תוספת או ביטול תשתיות קיימת יחויב באישור מוקדם מח' תשתיות בעירייה.</p> <p>6. שמירת עצים :</p> <p>בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים ישמרו או יויברו על פי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון באחריות ועל חשבון המבקש. חלה חובה שנטוע עצי הזית באתרים בתחום התכנית עליהם יוסכם עם מהנדס העיר. עצי זית שלא ניתנים לשנטוע ישמרו במקומם.</p>

6.11	ניהול מי נגר
	<p>יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>

6.12	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>

6.13	הריסות ופינויים
	<p>מבנה או גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה או גדר המיועדים להריסה. המבנה או הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במידי	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מימוש מידי עם אישור התכנית.
--	-----------------------------

