

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0909259

רח' הרדוף, כרמיאל - שצ"פ ומבני ציבור



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/11/2021

להפקיד את התכנית

21/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית, ברח' הרדוף בכרמיאל בתחום השיכונים הציבוריים, מציעה חיבור בין תאי השטח לשצ"פ ולמבני ציבור המאושרים בתכנית 1/18/27, קביעת שימושים שכונתיים והגדרת זכויות בניה למבני הציבור תוך שמירה על עצים בוגרים הקיימים במקום.



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

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

רח' הרדוף, כרמיאל - שצ"פ ומבני ציבור

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

208-0909259

מספר התכנית

0.983 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	228560
קואורדינאטה Y	756850

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרדוף, 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	הרדוף		

שכונה אשכול, כרמיאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19062	מוסדר	חלק		51-53, 122, 143

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/35 הוראות תכנית תמא/ 1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 / 35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
04/01/1979		680	2502	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/18/27 בשטחה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2533
10/11/1996			4455	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/18/27 בשטחה של תכנית זו	החלפה	1 / 18 / 27



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	תשריט מצב מאושר	19: 10 08/05/2021	קרין און	07/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	המלאכה	100	04-9085706		liorabj@kar miel.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085706		liorabj@karmiel.mu ni.il
פרטי			החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ	כרמיאל	(1)	13	050-2388811		rosenedi@gmail.co m

(1) כתובת: המלאכה 13, כרמיאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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@gmail.com
מודד	מודד	ישראל פומרניץ	605		כרמיאל	המלאכה	2	04-9881365		ipo-work@actco m.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הצרכה בין שצ"פ לשטח למבני ציבור, והגדרת זכויות בניה למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע.

2. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע שבתכנית.

3. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, מרווחי בניה, גובה מבנים, תכסית מותר לבניה, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.

4. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

5. קביעת הנחיות לפיתוח נופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	674.64	68.58
שטח ציבורי פתוח	309.12	31.42
סה"כ	983.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	983.76	100
סה"כ	983.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנים לצרכי ציבור שכונתיים כגון: מבנים לחינוך, תרבות ופנאי, מעונות יום, גני ילדים, מוסדות קהילתיים, מועדוני נוער, ספריה שכונתית, בית ספר, בית כנסת, מקווה, מרכז יום לקשישים, סדנאות לפעילות חברתית, משרדי מוסדות ציבוריים שכונתיים והשרותים הנלווים אליהם כגון קפיטריה, משרדים, מבני שירות וכד', טיפול וסיעוד אוכלוסיה מבוגרת, מרפאות, תחנת טיפת חלב, סניפים שכונתיים של תחנות משטרה ותחנות כיבוי אש, מרחבים מוגנים ומקלטים, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, גני משחק וחורשות, שטחים לטיפול נופי, דרכי גישה ושרות, תשתיות ציבוריות. 62% משטח המגרש ישמש למבנים ולמוסדות ציבור, ו 38% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים. שטחי הבינוי יקבעו על פי חלוקה זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>תתאפשר חניה בתחום הדרך הציבורית, הכל בהתאם לשיקול הועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי חיפוי וגמר יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות של העיר כרמיאל. יש לחפות את חזיתות המבנה באבן בשיעור של 100% או שילוב של חיפוי קשיח אחר. תותר הקמת פרגולות או מצללות מעץ או מתכת, כל זאת ע"פ ההנחיות המרחביות של העיר.</p> <p>לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, לוחות סולריים להפקת חשמל, מיכלי דלק, מזגני אוויר, אנטנות וצלחות לקליטת שידורי לוויין, ארובות, גגונים סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי במבנה. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת קרקעי.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית בינוי למגרש אשר תכלול את השטח למבני ציבור ואת השטח שישמש כשטח פתוח לציבור. 2. הכנת תכנית לפיתוח המגרש בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה אשר תכלול את הנושאים הבאים: עצים קיימים, גבהים סופיים וסימון גובה כניסות, שבילי גישה, חניה, פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת ומחזור, עיצוב החזות, תאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים ומסלעות, מתקני משחק, ריהוט גן, גדרות, תאורה ושילוט. 3. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומצונעים למתקני מזווג אוויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת וגז. 4. אישור המשרד להגנת הסביבה. 5. אישור משרד הבריאות. 6. אישור רשות הכבאות.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11.5	30	550 (1)	55	495	983	1671	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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:

א. מפלס הכניסה יוגדר כמפלס המבנה הקיים בשטח

ב. תותר חריגה מקומית מגובה הבנין הקבוע בטבלה עד 1.2 מ' במרחק של לפחות 1.5 מ' ממעטפת המבנה עבור מסתור דוד וקולט שמש או הסתרת מערכות טכניות אחרות ובתנאי שאין סטייה בגובה בהיקף חזיתות המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו משרדים בהיקף של עד 15% מסך שטחי הבניה במגרש.

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
<p>1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים, יש לשמור על מרחק מגזעי העצים הקיימים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם, יש לבצע גיזום מקצועי לעצים.</p> <p>2. עצים להעתקה יוכנו ויועתקו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>3. הגינון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף.</p> <p>בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקייה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוך, הסתרה או חשיפה לנוף.</p> <p>ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשטח הפתוח, רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לשיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים.</p> <p>4. השטח הפתוח יתוכנן באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ.</p> <p>ג. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכונות עצים שיש לתעדף: <ol style="list-style-type: none"> א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים 2. תכונות עצים שיש להימנע מהם: <ol style="list-style-type: none"> א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע/ מחלה/ מזיק קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפי פקודת היערות. <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל, משרד החקלאות</p> <p>6. השטח הפתוח יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים, ולפחות מחציתו תהיה בלתי מרוצפת.</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן התר 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.</p>	



ב.תחנות השנאה

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 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'

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.

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

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.

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.




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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p style="text-align: center;">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור תאגיד המים עין כרמים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התאגיד.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד עין כרמים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p style="text-align: center;">6.5 הוראות פיתוח</p> <p>תכנון המבנה בתחום המגרש יעשה תוך הימנעות עד כמה שניתן מחפירות ומילוים.</p> <p>יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: טרסות בבניה דמוי יבשה בגובה שלא יעלה על 1 מטר, סלעי ישיבה, ריצוף אבן שכבות גיר, ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים, ריצוף באבנים משתלבות, אספלט עם שפה מאבן שכבות, קיר תומך מאבן לקט בבנייה דמוי יבשה, קירות ישיבה מאבן לקט, שטחים של מצע מהודק, שילוב סלעים מקומיים כאלמנט פיסולי, מסלעות מאבן שטוחה בגובה של 40 ס"מ. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ'. במידת הצורך בהפרש גדול יותר, יפוצל הקיר לשתי מדרגות ויכלול ערוגת גינון ברוחב של 0.75 מ' לפחות בין שני הקירות.</p> <p>ריהוט גן יהיה מחומרי הגמר הבאים: בטון, אבן טבעית, עץ, מתכת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p style="text-align: center;">6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>ב. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע ותכלול החדרת מי הנגר העילי לקרקע בתחומי המגרש במידת האפשר.</p> <p>ה. תכנון השטח הפתוח בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים משמעותיים ותצויין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ. כל העצים יישמרו, יועתקו ו/או יכרתו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובאישור הועדה המקומית, באחריות היזם ועל חשבונו, כולל נטיעת עצים חלופיים.</p> <p>ג. עצים להעתקה יוכנו ויועתקו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ה. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו עי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לשנות את סיווג העצים לשימור, לאחר קבלת חוות דעת של פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.8</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 align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו חשמל מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור תאגיד עין כרמים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ז. תנאי לקבל טופס אכלוס יהיה ביצוע כל עבודות פיתוח השטח המפורטות בבקשה להיתר, על פי הנחיות מחלקות עיריית כרמיאל, תאגיד עין כרמים ובאישור הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.11	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.12	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ב. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ד. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשטח פתוח או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר בשטחים הפתוחים או לשם שיקום גבולות התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.14	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.15	הפיקעות לצרכי ציבור
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.16	הפיקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189, 188, 190 בפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל ע"פ סעיף 26.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה

