

2-876

ג/תמ/פ 1211 - 11  
28.7.94

מ ח ו ז צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

"הועדה לבניה למגורים ותעשייה  
(הוראות שעה) התש"ן - 1990"

תוכנית מס' ג/במ/272 - "טללים מערב"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/4950

התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראות שעה התש"ן 1990) והוראות חוק זה חלות עליה

תאריך הגשה : 31.10.94

תאריך דיון להפקדה:

תאריך דיון למתן תוקף:

אוקטובר 1994  
דצמבר 1994  
אוגוסט 1995  
נובמבר 1995  
דצמבר 1995

משרד הכנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס' 272 / תמ / פ

הועדה לבניה לכגורים (מס' תמ-96-ב)

החליטה ביום 25.3.96 לאשר את התכנית.

מנהל מיטול חוגכנון  
יו"ר הוועדה לבניה  
לכגורים

4169

הודעה על אישור תכנית מס' תמ/פ 1211

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4439

מיום 1.9.96 (תמ"ל) א/א/א 4640

- מחוז : צפון  
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל  
שם הישוב והאתר : כרמיאל
- שם התכנית : תוכנית מפורטת ג/במ/272 הנקראת : "טללים מערב"  
שינוי לתוכנית מתאר ג/4950 (מופקדת) ולתוכנית  
מפורטת ג/במ/115
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל  
רח' חרמון 1 נצרת עלית טל: 06-574510 פקס: 06-563093
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון  
ת"ד 580 נצרת עלית טל: 06-558211 פקס: 06-560521
- עורך התוכנית : אבני בועז בע"מ - אדריכל אורי בריל  
רח' חורב 34 חיפה, טל: 04-241935 פקס: 04-341776
- יועץ כבישים/תחבורה : ש.קרני - מהנדסים יועצים
- פיתוח שטח ונוף : ב.ברנשטיין - אדריכל פיתוח
- תשתית מים וכיוב : י.ענתבי - מהנדס
- מסמכי התכנית : 1. תשריט ק.מ. 1:1250  
2. תקנון (הכולל נספח הוראות פתוח)  
3. נספח נוף

תאריך: אוקטובר 1994

דצמבר 1994

אוגוסט 1995

נובמבר 1995

דצמבר 1995

## ת ר כ ן  ה ע נ י נ י ם

### פ ר ק  א  -  נ ת ו נ י  ה ת ו כ נ י ת

1. שם ותחולה.
2. מסמכי התוכנית
3. יחס לתוכניות אחרות.
4. מקום התוכנית
5. שטח התוכנית.
6. גושים וחלקות.
7. גבולות התוכנית.
8. יוזם התוכנית.
9. בעל הקרקע.
10. מחברי התוכנית.
11. מטרת התוכנית.

### פ ר ק  ב  -  ה ג ד ר ו ת  ו ה ו ר א ו ת  כ ל ל י ו ת  ל ת ו כ נ י ת

12. פירושים.
13. באור סמני התשריט
14. שימוש בקרקעות ותעודת גמר.
15. רשימת תכליות.
16. חישוב שטחי בניה.
17. התאמות תכנון
18. טבלת ריכוז שטחים.

### פ ר ק  ג  -  ה ו ר א ו ת  ב נ י ה  ל מ ג ו ר י ם

19. הוראות בניה לאזור מגורים ב'
20. הוראות בניה לאיזור מגורים ג'.
21. מקלטים וחדרי בטחון.
22. הוראות מיוחדות לחלקי בנין.
23. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים.
24. טבלת הוראות בניה.
  - 24.1 הוראות כלליות
  - 24.2 טבלת מגרשי בניה
  - 24.3 טבלת סיכום

פ ר ק ד - הוראות בניה למבני ציבור/מוסדות

- 25. יעוד מבני ציבור.
- 26. הוראות בניה למבנים "קטנים".
- 27. הוראות בניה לבתי ספר
- 28. הוראות בניה בשטח ציבורי משולב כש.צ.פ.
- 29. בניה בשטחי ש.צ.פ.
- 30. הוראות בניה לאזור מסחרי
- 31. טבלת סיכום למוסדות ציבור

פ ר ק ה - תשתיות

- 32. עבודות חשמל
  - 32.1 קווי חשמל
  - 32.2 תחנות טרנספורמציה
  - 32.3 תאורת חוץ
  - 32.4 טלפון ותקשורת
- 33. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים
  - 33.1 כללי
  - 33.2 אספקת מים
  - 33.3 ביוב
- 34. אספקת גז
- 35. איסוף אשפה
- 36. ניקוז מי גשם
- 37. מכשולי טיסה

פ ר ק ו - תחבורה

- 38. דרכים
- 39. חניות

פ ר ק ז - רישום הפקעות ותקופת ביצוע

- .40 הפקעה.
- .41 איחוד וחלוקה.
- .42 שינויים במבנה.
- .43 תחילת ביצוע התוכנית.

פ ר ק ח - הנחיות פיתוח

- .44 תכנון ופיתוח המגרש
- .45 פתוח שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)
- .46 נטיעות/גינות
- .47 קירות תומכים
- .48 חדרי טרנספורמציה
- .49 מתקנים לאיסוף אשפה
- .50 עודפי קרקע - עפר
- .51 עיצוב ורחוב חניה
- .52 ריהוט רחוב

פ ר ק ט - חתימות

בעל הקרקע, יוזם התוכנית, הרשות המקומית ועורך התוכנית.

## פרק א' - כללי

### 1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא : תוכנית מפורטת מס' ג/במ/272 - "טללים מערב". תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר כרמיאל מס' ג/4950 (מופקדת) ולתוכנית מפורטת מס' ג/במ/115.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

### 2. מסמכי התוכנית:

- א. תשריט ק.מ. 1:1250
- ב. תקנון (הכולל נספח הנחיות פתוח)
- ג. הוראות נופיות

### 3. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מאמצת באופן עקרוני את תוכנית מתאר כרמיאל מס' ג/4950 (מופקדת).  
ההתאמה היא ביעוד הקרקע למגורים.

ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/115 - "רמת טללים - כרמיאל מערב".

ג. התוכנית גובלת בתוכניות הבאות :

1. תוכנית מס' ג/במ/115 - "רמת טללים - כרמיאל מערב"

2. תוכנית מס' ג/במ/143 - "גבעת רם".

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות האחרות, עדיפות הוראות תוכנית זו.

לאחר אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - עפ"י סעיף ה/4 בחוק הליכי תכנון (הוראות שעה התש"ן 1990).

4. מקום התוכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור הדרומי של כרמיאל ובחלקה המערבי של שכונת טללים ותחומה בין כביש הטבעת והדרך האזורית המקשרת לגוש שגב - כביש מ.ע.צ מס' 784.

5. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית במדידה גרפית הוא: 234 דונם (עבור 492 יח"ד)

ב. חלוקת השטח למגרשים ופירוט לשטחי מגורים, דרכים, ש.צ.פ וכיו"ב בהתאם לטבלה המצורפת לעיל.

6. גושים וחלקות

גוש 18986 - ח"ח 42, ח"ח 43, ח"ח 44, ח"ח 112, ח"ח 109, ח"ח 102.

גוש 18991 - ח"ח 35, ח"ח 74, ח"ח 80.

גוש 18992 - ח"ח 37; ח"ח 39, ח"ח 49, ח"ח 46, ח"ח 5, חלקה 36.

7. גבולות התוכנית

א. גבולות התוכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.

ב. אתרים הגובלים בתחום התוכנית:

בצפון: תוכנית מס' ג/במ/115 "רמת טללים - כרמיאל מערב"-אזור מסחר, מגורים, מוסדות ציבור.

בדרום: ואדי חלזון.

במזרח: שכונת טללים תוכנית מס' ג/במ/115 "רמת טללים - כרמיאל מערב" כביש הטבעת.

במערב: דרך אזורית לשגב, כביש מ.ע.צ מס' 784 - תוכנית מס' ג/במ/143 - "גבעת רם".

8. יוזם התוכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

9. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

10. מחברי התוכנית

תכנון : אבני בועז בע"מ  
תכנון נוף ופיתוח : ברני ברנשטיין - אדריכל  
תכנון דרכים : שמואל קרני - מהנדס  
תשתית מים וביוב : יהושוע ענתבי - מהנדס

11. מטרת התוכנית

לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן - 1990 לתכנון את השטח התחום בקו כחול ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט.

- התוכנית תואמת את תוכנית המתאר המחוזית.

- התוכנית מיעדת את השטח לשכונת מגורים של 492 יח"ד, תוך התייחסות לפיתוח עירוני, ערכי נוף וכד'.

- התוכנית קובעת את הקריטריונים הבאים:

- א. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים.
- ב. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.
- ג. יעוד שטחים למוסדות ציבור שכונתיים.
- ד. קביעת שטח ליעוד מסחרי בשטחי מגורים.
- ה. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התוכנית.



פ ר ק ב - הגדרות, פרושים והוראות כלליות לתוכנית

12. פירושים

- א. פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.
- ב. "התוכנית" פרושה: ת.כ.ע ג/כמ/272 הנקראת: "טללים מערב" כולל תשריט תקנון ונספח.

12.1 מושגים והגדרות

א. מגרש לבניה חטיבת קרקע שסומנה בתשריט ולגביה נקבעו קוי בנין, מספר קומות, מספר יח"ד. מותר לבנות במגרש מספר בנינים, בהתאם לתוכנית בינוי או עפ"י הצעה לחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם יוזם התוכנית. במגרש ייבנו יח"ד כפי שרשום בטבלת המגרשים.

ב. מגרש ש.צ.פ חטיבת קרקע שסומנה בתשריט. פיתוח המגרש יבוצע עפ"י הנחיות פרק ח'.

ג. מגרש ליעור ופתוח אקסטנסיבי

חטיבת קרקע שסומנה בתשריט. פיתוח המגרש כחלק מתוכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע עפ"י הנחיות פרק ח'.

ד. דרך חטיבת קרקע שסומנה בתשריט ולגביה נקבע רוחב הדרך. המושג כולל כבישים, רחובות, סימטאות ושכילים וכן כל צומת וכיכר ביניהם בהתאם למסומן בתשריט ולפי הנחיות פרק ו' (תחבורה).

ה. תוכנית פיתוח תוכנית תכנון של עבודות הפתוח, אשר תוכן ותוגש כתנאי למתן היתר בניה. תוכן תוכנית הפיתוח והיקפה מוגדרים בפרק ח'. יש לתאם בין תוכניות פיתוח סמוכות לפי הנחיות פרק ח' ונספח הנוף, ולפי תיאום עם יוזם התוכנית ומהנדס העיר.

ו. תוכניות עיצוב ארכיטקטוני

תוכנית אשר תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה בק"מ של 1:200 לפחות. התוכנית תובא לאישור יוזם התוכנית ומהנדס העיר לפני הגשת היתר הבניה.

התוכנית תקבע את עקרונות הבינוי והעיצוב המפורט של המבנים ותכלול תוכניות של הקומות השונות, חזיתות, חתכים וחמרי גמר של המבנים. כמו כן תיכלול התוכנית תכנון השטחים הפתוחים, תחבורה וחניה.

ז. תוכנית בינוי

תוכנית העמדה בק"מ 1:500 של מבנים לכל תחום התוכנית, אשר תוכן ע"י יזם התוכנית בתיאום עם מהנדס העיר ותוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

הנחיות הבינוי יכללו:

1. העמדת מבנים, מרחקים בין בנינים, כנייה מדורגת, אופן חיבור בנינים בקירות משותפים וחלוקת משנה. הכל בכפוף לתוכנית זו.
2. מפלטי כניסה וגבהי בנינים.
3. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות.
4. תוכנית פיתוח בסיסית לשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, דרכים משולבות, חצרות, גינות וחנויות.
5. תוכנית תחבורה אשר תיישם את הוראות פרק התחבורה.

ח. נספח נוף. תוכנית ו/או תאור מילולי של עקרונות פיתוח ונוף של מגרש, רחוב. הנספח יוכן ע"י יוזם התוכנית. הנספח יכלול תוכניות ופרטים עקרוניים של שטחים פתוחים ציבוריים, ריהוט הרחוב, עקרונות שתילה ועוד. הוראות הנספח יהיו מנחות. על סמך נספח הנוף יוכנו תוכניות פיתוח ונוף. יינתן שיקול דעת למהנדס העיר לתאום נספח הנוף עם תוכנית הבינוי

13. באור סימני התשריט

עפ"י תקנות התכנון והבניה (סימון תשריטים) 1989 קובץ תקנות 5250:	
גבול התוכנית	- קו כחול עבה.
גבול תוכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש שומה	- קו משולב במשולשים שחורים עליים ותחתיים
מספר גוש	- מספר בצבע התשריט
גבול חלקה לביטול	- קוים מקוטעים ירוקים
מספר חלקה לביטול	- ספרה בצבע ירוק
קו מגרש	- קו בצבע התשריט
מספר מגרש מוצע למגורים	- ספרה ואות לטינית
מספר מגרש מוצע למוסדות ציבור	- אות עברית ואות לטינית
קו בנין	- קו נקודה בצבע אדום
דרך קיימת ו/או מאושרת	- צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	- צבע אדום
דרך מאושרת לביטול	- קוים חוצים אדומים אלכסוניים
דרך משולבת מוצעת (סמטא)	- קוים אלכסוניים ירוקים על רקע אדום.
שביל הולכי רגל	- קוים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק.
מספר דרך	- מספר ברביע העליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	- מספר ברבעים הצידיים של עיגול
רחב דרך	- מספר ברביע התחתון של עיגול
מספר שביל	- מספר בחצי העליון של עיגול
רוחב שביל	- מספר בחצי התחתון של עיגול
אזור מגורים א'	- צבע כתום
אזור מגורים ב'	- צבע תכלת
אזור מגורים ג'	- צבע צהוב
שטח לבנין ציבור	- חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	- צבע ירוק

- שטח למסחר - צבע אפור מותחם באפור כהה
- שטח יעור ופתוח אקסטנסיבי - קווים אלכסוניים ירוק כהה על רקע ירוק
- שטח לבנין ציבורי משולב בשטח
- ציבורי פתוח - פסים אלכסוניים חומים על רקע ירוק
- מוסד ציבורי משולב במגורים - פסים אלכסוניים בתכלת על רקע חום.
- אזור לתעשיה עתירת מדע - פסים אלכסוניים בסגול על רקע חום.

#### 14. שימוש בקרקעות ותעודת גמר

- 14.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית לפני הגשת תוכנית בינוי לכל תחום התוכנית ע"י יזם התוכנית.
- 14.2 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית, ללא תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים הקובעת שטח הבניה.
- 14.3 לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.
- בסמכות מהנדס העיר להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.
- 14.4 בסמכות מהנדס הועדה להתנות היתרי בניה בהכטחת:
  - א. פיתוח התשתית בתחום התכנית. סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש וכן חיבור ביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל.
  - ב. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
  - ג. הסדרת מימון ביצוע כנ"ל יהיה באחריות ובהסכם בין הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים בדבר, מבקשי הבקשה והיזמים.
- 14.5 תעודת גמר - תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש בנית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה, כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

#### 15. רשימת תכליות

##### 15.1 אזור מגורים ב'

- מבני מגורים עד 3 קומות או עד 2 קומות בכל חתך.
- בניה על ידי יותר מיזם אחד במגרש תחייב תאום עם מהנדס העיר.
- שטח הבניה המותר במגרש ומספר קומות מקס' בהתאם לרישום בטבלת המגרשים, (פרק ג' טבלה 24.2). חניה בתחום המגרש.

- 15.2 אזור מגורים ג' לעיצוב ארכיטקטוני  
מבני מגורים 5 קומות. אזור מגורים זה במסגרת תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני. רק על סמך תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית בתיאום עם יוזם התוכנית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה.
- שטח הבניה המותר במגרש ומס' קומות מקס' בהתאם לרישום בטבלת המגרשים פרק ג' טבלה 24.2. החניה בתחום המגרש.
- 15.3 שטח למסחר  
ישמש להקמת מבנה מסחרי לשרות השכונה כמפלס הרחוב בלבד. תותר גלריה כקומה שניה מעל לקומה המסחרית.
- תחול חובת פיתוח בחזית החנויות לפי דרישת מהנדס העיר.
- שטח הבניה המותר בהתאם לרישום בטבלת המגרשים (פרק ד' טבלה 31).
- לכל שרתי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל.
- הוראות הבניה בהתאם לרישום בפרק ד' סעיף 30.
- 15.4 שטח לכנין ציבורי  
ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית. וע"פ ההוראות בתכנית זו (פרק ד' טבלה 31).
- 15.5 שטח לכנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח  
ישמש להקמת מבני ציבור לצרכי חינוך, דת, מוסדות קהילה או כל מטרה ציבורית אחרת. המבנים יהיו משולבים בתכנון ובפיתוח הנופי, הכל באישור הועדה המקומית ועפ"י הוראות בתוכנית זו (פרק ד' טבלה 31) והוראות בניה (פרק ד' סעיף 28).
- 15.6 שטח ציבורי פתוח  
ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מבני שרות, מתקני ספורט, נופש פעיל, בתי שימוש ציבוריים, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית. כמו כן יותרו חדרי טרנספורמציה של ח.ח.י ומתקנים הנדסיים (רק בש.צ.פ. ששטחו עולה על 500 מ"ר) על פי הנחיות ואישור מהנדס העיר.
- כל המתקנים ישולבו בתכנון ובתוכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב עירונית. בנית מבנים בהתאם ליעודים המפורטים בפרק ד' ובפרק ח'.
- 15.7 שטח לפיתוח אקסטנסיבי  
ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, נופש פעיל, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של ח.ח.י ומתקנים הנדסיים בהתאם לנספח הנוף ובאישור מהנדס העיר.
- 15.8 דרך משולבת (סמטא)  
ישמש למעבר הולכי רגל, מערכת תשתית וגישה של רכב לחנויות למגרשים. חומרי גמר בהתאם לנספח הנוף.

15.9 שביל הולכי רגל  
שביל גישה למגרש למבנה ציבורי וש.צ.פ. ישמש גם למעבר רכב חרום, לגישה, לאספקה. יש לפרט חומרי גמר ופרטי ביצוע בתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.

16. חישוב שטחי בניה  
לפי חוק התיכנון והבניה 1992.

17. התאמות תכנון  
תינתן האפשרות להתאמות תכנון המפורטות לעיל באישור יזם התוכנית והועדה המקומית.

- א. שינוי בשטח מגרש למבנה ציבור ע"ח ש.צ.פ. הצמוד לו בשעור עד 10%.
- ב. במקרה של הגשת תוכנית בינוי המוגשת עבור מגרשים סמוכים (עד 4 מגרשים) ניתן לנייד עד 15% ממספר יחידות הדיור ושטחי הבניה ממגרש למגרש ובלבד שסה"כ מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה לגבי כל המגרשים הנ"ל לא יחרוג מהמותר בטבלת המגרשים.
- ג. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ועיצוב הבנינים כתנאי שישמרו עקרונות רוח התוכנית.
- ד. ניווד שטחי בניה בהיקף של עד 25% בין מגרשי מגורים ומסחר ו-50% במוסדות ציבור בין הקומות שמעל קומת הכניסה ומתחתיה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.

פ ר ק ג' - הוראות בניה למגורים

19. הוראות בניה למגורים באיזורי מגורים ב'

כאיזור מגורים ב' תותר הקמת מבנים בגובה של עד 3 קומות.

מספר הקומות בבנין, מספר יחידות המגורים, סה"כ שטח בניה, קוי הבנין וכו' לפי המתואר בטבלת המגרשים 24.2. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשעור של כ-7 מ"ר ליח"ד, ויהיה חלק מפיתוח חצר. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמרי בניה.

א. בנין בסיסי - בית דירות בן 1-6 דירות בקומה. אורך חזית מינימלי 12 מ' ומכסימלי 25 מ' בנפח רצוף אחד.

ב. עיצוב נפחי חזיתות הבנינים - הבנינים יתוכננו לאורך הרחובות (במקביל לקו הרחוב) ובצדדים ובצדדים של מספר בנינים בסיסיים הבנויים זה לצד זה ומצטרפים לחזית המגדירה את חלל הרחוב עם חלקי בנין נסוגים לעומק המגרש במידה של 1.5 מ' לפחות, הבנינים יצטרפו לבנינוי מגובש המשתלב בשיפוע הקרקע.

במגרשים E1, E17, יתוכננו מבנים פינתיים הפונים לפינת הרחוב, מדגישים אותה ומגדירים את חלל הרחוב.

במגרשים E19, E18, E11, E7, E16 יתוכננו מבנים טוריים מדורגים בהזזה המורכבים מצדדים של בנינים בסיסיים הפונים לשכילים ניצבים לכביש הגישה. הבנינים יצטרפו לבנינוי מגובש המשתלב בשיפוע הקרקע.

במגרשים E15, E14, E13, תחויב קומת חניה בנגישות מכביש B4 או חניה תת קרקעית ותבטיח מעברים לדיירים ולציבור.

ג. דרוג הבנין בקומה העליונה  
שטח הקומה העליונה יהיה קטן משטח הקומה שמתחתיה בשעור של כ-20% לפחות. הנסיגה תהיה מכיוון הרחוב/המרווח הצדדי.

בבנין הצמוד לשיפוע והמדורג באופן טבעי שטח הקומות יוכל להיות זהה כשהנסיגה 2 מ' לפחות.

ד. מרווחים צידיים בין בנינים בסיסיים - בין בנין בסיסי לבנין סמוך ישמר מרווח מינימלי של 3 מ' ומרווח מכסימלי 4.5 מ'. המרווח ישמר בקומת קרקע כרכוש משותף וישמש מעבר דיירים, גישה לחניה ומעברי תשתית.

ה. גובה מפלס דירה עליונה  
מפלס הכניסה לדירה העליונה לא יהיה גבוה מ- 7.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ותותר גמישות של עד +1 מ'.

ו. גובה כללי של הבנין - לא יעלה על 12 מ' בכל חתך וחתך מדוד מפני קרקע מתוכננת סופית, הכל עפ"י טבלה 24.2 ותוכנית כינוי מאושרת.

ז. הרחבת דירות - דירות עליונות יורחבו כקומה נוספת על הגג כאשר המעטפת מבוצעת מראש כקומה רביעית במנין הקומות. תוספת הקומה אינה מהווה סטייה במנין הקומות. שטח ההרחבה בשעור של עד 30 מ"ר לדירה על פי הוראות סעיף 19 ג'. מיקום שטח להגדלה על הגג יאפשר שמירת מערכת האנרגיה הסולרית של הבית המשותף - ללא שינוי.

לא יותרו הרחבות שאינן מבוצעות מראש במסגרת הבקשה המקומית להיתר בניה.

ח. הצמדת שטחי חצר - תחויב הצמדת שטחי חצר לדירות קומת קרקע ובלבד שישמר המרווח בין הבניינים הכסיסיים כרכוש משותף בקומת הקרקע.

ט. מבני עזר - תתאפשר בנית מבני עזר בקומות קרקע, עבור מחסנים וכד' ובלבד שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' נטו ולא יהיו במרווח הקדמי. מכנה העזר יבנה כחלק בלתי נפרד של הכנין ובאותם חומרי בניה וגמר.

י. גדרות - הגדרות התוחמות את החצרות בקומת קרקע תהיינה חלק בלתי נפרד מהבנין וייבנו באותם חומרי גמר.

## 20. הוראות בניה לאיזור מגורים ג' לעיצוב ארכיטקטוני

א. תחול חובת הכנת תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני - לאישור הועדה המקומית ובתאום עם יזם התוכנית. התוכניות יוכנו בק.מ. 1:200 לפחות.

ב. הבניינים ממוקמים בכניסות לשכונה בפגישה עם כביש הטבעת ובאים להדגישן הבניינים יתוכננו כבניינים פינתיים הפונים לחלל הרחוב.

ג. עיצוב הבניינים יותאם לעיצוב בנייני המגורים באזור מרכז השכונה - לקבלת אחדות אדריכלית מגובשת.

ד. עיצוב הבנין - מכנה בן 5 קומות. הקומה העליונה בשטח מצומצם מהקומה שמתחתיה בשעור של 20% לפחות. הנסיגה תהיה מכיוון הרחוב/המרווח הצדדי.

ה. ככל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשטח של 7 מ"ר ליח"ד כחלק מפיתוח החצר. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.

ה. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול גם:

1. פרטי גמר לכל החזיתות והגגות, עיצוב ופיתוח שטחים פרטיים וציבוריים.

2. תכנית פיתוח וסידורי חניה, כאשר המגרשים משולבים בפיתוח פארק ו.ש.צ.פ צמוד למגרש לכיצוע באחריות מבקש הבקשה להיתר בניה במגרשים אלה.

## 21. מקלטים וחדרי בטחון

לכל מבני המגורים יבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

## 22. הוראות מיוחדות לחלקי בנין

### 22.1 מספר קומות

א. מספר קומות מותר רשום בטבלת המגרשים.

ב. בחלק מהמבנים במגרשים המתוכננים ל-3 קומות יותר לבנות 4 קומות. על פי הוראות בסעיף 19'ז.

ג. קומת חניה נחשבת כקומה במנין מספר הקומות המותר לבניה במגרש.

- 22.2 קומת חניה  
א. תותר קומת חניה ששטחה לא יעלה על שטח הקומה שמעליה.  
ב. השטח של החניה המקורה יכלול באחוזים המותרים לשטחי שדות.  
ג. תינתן אפשרות סגירת לובי כניסה ומחסנים כחלק מקומת החניה.

- 22.3 מרתפים  
א. מותרים מרתפים לאחסנה, חניה, חדרי מכונות. גובה הפנימי של תקרת המרתף לא תעלה על 1.0 מ' מהקרקע הסופית המתוכננת. גובה פנימי נטו לא יעלה על 2.2 מ' - תנתן אפשרות לפתיחת צוהר במידות וצורה שתשתלב בחזית ותאושר ע"י מהנדס העיר.

- ב. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות.  
ג. ניתן יהיה לבנות את קומת המרתף עד גבול המגרש למעט שמירה על קו בניה בכיוון המורד, תוך מתן פתרונות לצימחיה ופיתוח בשטח החצר מעל המרתף וכן אי פגיעה באפשרות המגרש השכן לממש זכות זו.

הבניה שמחוץ לקונטור הבנין לא תבלוט מעל לפני הקרקע הסופיים סביב הבנין. הכל באישור מהנדס העיר.

- 22.4 מחסנים  
א. לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח מינימום של 3.0 מ"ר. המחסנים יוגשו לאישור הועדה כחלק מהיתר הבניה. המחסן יבנה מחוץ לשטח הדירה.

- ב. המחסן יבנה כחלק מהבנין. גמר קירות החוץ כהתאם לגמר הבנין.  
ג. בנוסף למחסנים דירתיים יותר מחסן בית משותף בשטח של 10.0 מ"ר - מחסן זה ירשם כרכוש משותף.  
ד. לדירות צמודות קרקע ייבנה מחסן עם גישה חיצונית מהשטח הצמוד ויהנה חלק מהמבנה.

- 22.5 מסד  
א. יותר מסד אטום עד גובה פנימי נטו של 1.80 מ' שלא יעלה מפני הקרקע הסופית מתוכננת ביותר מ-1.0 מ'  
ב. יש לחסום את כל החללים הנוצרים מתחת לרצפת הקומה התחתונה - ע"י כנית קיר מסד כהיקף הבנין.  
ג. כל המסדים של המבנים יהיו אטומים נגד גז ראדון.

- 22.6 מפלס דירות קומות קרקע  
א. מפלס דירת קומת קרקע ביחס לדרך ו/או לסמטא, יצוינו בתוכניות הבינוי למגרשים אשר יוגשו כחלק מהיתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר.

ב. מפלס דירת קומת הקרקע לא יהיה גבוה מ-3.0 מ' מהכביש/סמטה הסמוך לדירה.

ג. מפלס דירת קומת הקרקע לא יהיה נמוך מ-3.0 מ' מהכביש/הסמטה הסמוכה לדירה למעט בבניה צמודת מידרון.



22.7 מעליות כבנינים מעל 3 קומות ידרש מבקש הבקשה להיתר בניה להתקין מעלית. המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק התכנון והבניה.

תכנון המעלית וסדורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.

22.8 סדורי נכים

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסדורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

23. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

23.1 חומרי גמר של חזיתות הבנינים

א. גימור החזיתות של כל המבנים יהיה מחומרים קשיחים כגון אבן מעובדת בשיעור של 100% בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ב. יאסר השימוש בחומרים בעלי בלאי גבוה ו/או חוזק נמוך.

23.2 חומרי גמר של מסד הבנינים וקומות קרקע

א. במגרשים בהם יבנו מבנים בני 3 קומות יחופו המסדים וחלק מקומות הקרקע בחומר חיפוי אחיד וקשיח שונה מחומר חיפוי שאר הבנין.

ב. חיפוי קומת הקרקע יעשה תוך שילוב מסד - קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים למבנה לקבלת עיבוד אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטא וחצרות הבנינים.

ג. חומרי החיפוי למסד הנ"ל יהיו: אבן מקומית, אבן לקט, אבן נסורה, אבן מסותת, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חרסית, או חומר דומה שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. שיעור החיפוי של המסדים הנ"ל יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל של חזית הבנין.

ה. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר החיפוי המסד הנ"ל.

23.3 מזגנים

א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

ב. כבניני מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בתוך חלל הדירה, פתרון יוגש לאישור המנדט העיר

- 23.4 שילוט  
א. ככל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.  
ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בניני המגורים.  
ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.
- 23.5 אנטנות  
לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.
- 23.6 קולטי שמש  
קולטי שמש ישולכו כתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, באישור מהנדס העיר.
- 23.7 צנרת  
לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות מתאימות שיצבעו בגוון של הבנין ובאישור מהנדס העיר.
- 23.8 מסתור כביסה  
א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה הנכללים בתוך קוי הבנין.  
ב. מסתורי הכביסה ישולכו בתוך מגרעות בבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית.  
ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.  
ד. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.  
ה. כבתים משותפים ייבנה גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר, הכל בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- 23.9 ארוכות  
א. לא יותקנו ארוכות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.  
ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- 23.10 אדניות, מרפסות  
א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים וחצרות משק - יותקנו קירויים משולבים בעיצוב המבנה, שיחושבו על פי הוראות טבלת זכויות בניה בסעיף 24.2.  
ב. הקירוי יהיה חלק מהיתר הבניה.  
ג. ככל מכני המגורים יתוכננו ויבוצעו אדניות מגוננות בחלונות חדרי המגורים למעט קומת קרקע.

ד. בקצה מרפסות במבנים מדורגים יחויבו מעקות ו/או אדניות שיחסמו את המבט למרפסות תחתונות באותו מבנה. הכל באישור מהנדס העיר.

גגות 23.11

- א. בכל טיפוסי המבנים, יחוייב שילוב גגות משופעים מכוסי רעפים, או חומר אחר לפי שקול דעת מהנדס העיר.
- ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ג. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- ד. הרחבת הקומה העליונה תעשה רק בתוך חלל הגג המשופע, שיוכן מראש.
- ה. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מגגות אופקיים או משופעים.

ניקוז מי גשם 23.12

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבונית, אלא - בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

אין לנקז את מי הגשמים למגרש שכן או לשטח ציבורי פתוח או ע"ג מדרכות המשמשות הולכי רגל. במיקרים אלה יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקיים או אל קולטן מערכת תעול וע"י צינור תת קרקעי ובאישור מהנדס העיר.

טבלת הוראות בניה .23

הוראות כלליות 23.1

- א. שטח מגרש - שטח מגרש ניתן לשינוי בשעור 5% - לאחר מדידה בשטח. שינוי בשטח בשעור זה לא מהווה שנוי לתוכנית - באישור מהנדס העיר המקומית.
- ב. כמות מבנים - בהתאם לרשום בטבלה.
- ג. מס' קומות - בהתאם לרשום בטבלה.
- ד. מס' יחידות - מספר היחידות מכל דגם ניתן להקטנה בלבד.
- ה. שטח בניה - שטח הבניה הוא מכסימלי.
- ו. שטח דירה ליחידת דיור - לקביעת שטח הבניה למגרש נקבע שטח בניה ממוצע של יחידת דיור - 100 מ"ר שטח רישוי. ניתן לבנות יחידות דיור גדולות מ- 100 מ"ר אולם לא קטנות מ- 60 מ"ר.

**24.2 טבלת מגרשי בניה**

הערות	מספר יח' סה"כ	צפיפות נטר / מספר יח' למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מירבי (באחוזים)						* קווי בנין			מספר מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	מגוון יבטים
			מטרים	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מחחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	18	18	9	3	90	45	30	60	15	75	5	4	3	2950	E1	
	48	48	6-9	2-3	55	35	15	40	10	45	5	4	4	11860	E2	
	24	24	6-9	2-3	55	35	15	40	10	45	5	4	2	6190	E3	
	24	24	6-9	2-3	55	35	15	40	10	45	5	4	2	6310	E4	
	26	26	6-9	2-3	55	35	15	40	10	45	5	4	4	6460	E5	
	25	25	17	5	145	40	45	100	30	115	5	3	3	2530	E6	
	24	24	6-9	2-3	75	45	15	60	-	75	5	3	4	3850	E7	
	16	16	6-9	2-3	60	35	15	45	10	50	5	3	4	3600	E8	
	28	28	6-9	2-3	60	35	15	45	10	50	5	3	2	6220	E9	
	22	22	6-9	2-3	60	35	15	45	10	50	5	3	2	5050	E10	
	38	38	6-9	2-3	75	40	15	60	-	75	5	3	4	6540	E11	
	25	25	17	5	145	40	45	100	30	115	5	4	4	2770	E12	
	17	17	6-9	2-3	90	45	30	60	15	75	5	3	2	2780	E13	
	19	19	6-9	2-3	90	45	30	60	15	75	5	3	2	3190	E14	
	15	15	6-9	2-3	90	45	30	60	15	75	5	3	2	2460	E15	
	24	24	6-9	2-3	90	45	30	60	15	75	5	3	3	3830	E16	
	12	12	9	3	90	45	30	60	15	75	5	4	4	1970	E17	
	32	32	6-9	2-3	75	45	15	60	-	75	5	4	4	5270	E18	
	55	55	6-9	2-3	75	45	15	60	-	75	5	4	4	9200	E19	

**24.3 טבלת סיכום**

\* קווי הבנין ייקבעו עפ"י האמור בטבלה ובהחאם לרשום בתשריט.

במקרה של סתירה בין הוראות הטבלה להוראות התשריט, קובעות הוראות התשריט

מס' יח' לעיצוב ארכ'	סה"כ יח'	מס' יח' לעיצוב ארכ'
50	492	442

פרק ד' - הוראות בניה למבני ציבור/מוסדות

25. יעוד מבני ציבור

- א. מבני הציבור ימוקמו עפ"י הרשום בטבלה המצורפת בסעיף 31.
- ב. יותר שנוי ביעוד באישור הועדה המקומית ובהמלצת מהנדס העיר.
- ג. יעוד מגרשים רזרביים יקבע בהמלצת מהנדס העיר וכאישור הועדה המקומית.

26. הוראות בניה למבנים "קטנים"

- א. הוראות בניה המפורטות לעיל הן עבור מוסדות שכונתיים : מעון, גן, בית כנסת שכונתי וכו', מוסדות ששטח המגרש עד 2.0 ד'.
- ב. שטח הבניה יהיה 35% משטח המגרש.
- ג. גובה הבנין - 2 קומות עפ"י טבלה בסעיף 31 ועפ"י הוראות ת. בינוי.
- ד. קוי הבנין בהתאם לטבלה בסעיף 31.
- ה. תוקם גדר בין מבנה הציבורי למגרש המגורים, הגדר תשתלב ותתאים לגדרות של בנין המגורים הסמוך ותהיה מחומרים דומים על פי הנחיות פיתוח פרק ח' - סעיף 47.
- ו. גמר הגג יהי גג משופע באישור מהנדס העיר.
- ז. תוכניות פיתוח החצר יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות היתר הבניה.
- ח. גמר בנין - חומרי גימור של הבנין יהיו מחומר עמיד. 30% משטח החזיתות יהיה בחומר זהה לחיפוי המסד במבני המגורים הסמוכים.
- ט. במגרש המיועד לבית כנסת שכונתי תהיה רצועת ירק המפרידה בין שטח המגרש לאזורי חניה.

27. הוראות בניה לבתי ספר

- א. תוכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תוכניות הפיתוח של המגרש כולל מיקום מגרשי ספורט, חניה וכו' על פי הנחיות פיתוח - פרק ח'.
- ב. אחוז הבניה עד 45% משטח המגרש.
- ג. קוי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 31.
- ד. גובה הבנין עבור מבני כיתות מעבדות ומנהלה 3 קומות. עבור אולם ספורט ואודיטוריום יהיה בהתאם לגובה הדרוש מבחינה אופרטיבית.
- ה. חזיתות המבנה יהיו מצופות בחומרים עמידים בצורה ובגוונים שיאושרו, ע"י מהנדס העיר.
- ו. תותר הבניה בשלבים, אולם היתר הבניה החלקי יוגש לאחר אישור תוכנית בינוי לכל המגרש.
- ז. חניה בתחום המגרש בלבד.

28. הוראות בניה בשטח ציבורי משולב ב.ש.צ.פ.

א. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- א. תותר הקמת מבני ציבור לצרכי דת, חינוך, מוסדות קהילה, ע"י תוכנית בינוי שתוגש ליח' השימוש בשלמותה ותהיה מבוססת על הוראות תוכנית זו ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. פיתוח המגרש ייעשה ע"י מגיש התוכנית ועל פי הנחיות הפיתוח - פרק ח'.
- ב. המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומשולבים בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. גובה המבנים, 2 קומות. הגגות יהיו גגות משופעים מכוסים רעפים או חומר אחר לפי אישור מהנדס העיר. ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת הכניסה והקומה שמתחתיה.
- ד. קווי הבנין עפ"י טבלה בסעיף 31.
- ה. שטח הבניה 50% משטח המגרש על פי הנחיות הטבלה בסעיף 31.
- ו. תוכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מההגשה.

29. בניה בשטחי ש.צ.פ.

- א. בשטח ש.צ.פ. תותר הקמת מבנה הדרוש לתפעול המקום באישור מהנדס העיר. תכנית בניה למבנה יש לשלב כתכנית הפיתוח של הש.צ.פ., ולהגיש לאישור הועדה המקומית. סה"כ שטח המבנה לא יעלה על 100 מ"ר.
- ב. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. גובה המבנים קומה אחת בלבד. הגגות יהיו גגות משופעים מכוסים רעפים או חומר אחר לפי אישור מהנדס העיר.
- ד. יעוד שטח הבניה : תחנת מידע, משרדים לפארק, שירותים לצרכי המשתמשים בפארק, בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. תוכן תוכנית כללית בק.מ. 1:500 לפחות ע"י אדריכל נוף לכל שטח הפארק.
- ו. תותר חניה לצרכי המשתמשים בפארק, במסגרת תוכנית הפיתוח בהתאם לאישור הועדה המקומית.

30. הוראות לאזור מסחרי

- א. המבנה המסחרי יתוכנן בעיצוב ארכיטקטוני מגובש באישור מהנדס העיר ויוצא למכרז וביצוע יחד עם מגרש E7.
- ב. המבנה המסחרי יכלול סטווין בעומק של 1.5 מ' לפחות חופשי מעמודים וגובהו יותאם למפלסי המבנה אך לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.
- ג. המבנה המסחרי יכלול מיקום לשילוט וסידור לפינוי אשפה, הכל עפ"י תקן ובאישור מהנדס העיר.
- ד. גובה המבנה יהיה עד 2 קומות בכל חתך וקומה אחת מעל למפלס הכביש העליון B4.
- ה. שטח הבניה יהיה 35% משטח המגרש.
- ו. גמר הגג יהיה גג משופע באישור מהנדס העיר.
- ז. תוכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר לבניה.
- ח. גמר בנין - יהיה מחומר קשיח. 30% משטח החזיתות יהיה בשטח זהה לחיפוי מסדים במבני מגורים סמוכים.
- ט. חניה ואספקה - מכביש B1 בלבד. חניה בתחום המגרש בלבד.

י. תמנע הפרעה הדדית בין מבנה המסחר ומבנה המגורים, יורשה שילוב  
המכנים תוך ביטול קו בנין צידי. יופרדו החניות לשימושים  
השונים.

31 טבלת סיכום למוסדות ציבור

הערוח	מספר יח"כ	צפיפות / מספר יח"כ למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מירבי (באחוזים)						קווי בנין			מספר מגרש	מספר מגרש מינימלי במ"ר	יחידים	
			מספר קומות	מסרים	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
					5		5								3730	אE	פ.צ
			6	2	35	30	5	30	10	25	5	5	4		1200	גE	י"כ
			6	2	35	30	5	30	-	35	5	3	4		1590	דE	י"כ
			6	2	35	30	5	30	-	35	5	3	4		1520	הE	ילדים
					5		5								420	וE	פ.צ
			10	3	45	25	5	40	-	45	5	5	4		8040	זE	י"כ
			3	1	6.5	6.5	5	1.5							7450	חE	פ.צ
			3	1	5.5	5.5	5	0.5							19950	טE	פ.צ
			10	3	45	25	5	40	-	45	5	5	4		12850	יB	י"כ
															40100	יאE	י"כ
															700	יבE	פ.צ
			10	2	35	25	5	30		35	5	3	4		1360	יגE	י"כ
															1000	ידE	פ.צ
					5		5								1380	ידE	פ.צ
			6	2	50	40	5	45		50	5	5	4		4210	טE	פ.צ
															510	טE	פ.צ



פרק ה' - תשתיות

32. עבודות חשמל

32.1 קוי חשמל

32.1.1 אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מ ר ח ק</u>
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	11.0 מ'

32.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

32.1.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן מ- 6.0 מ'.

32.1.4 פירוק והעתקת קוי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

32.1.5 אספקת החשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה כאמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

32.2 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות חב' חשמל ובאישור מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר למקום תחנות טרנספורמציה בש.צ.פ. על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חפשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל.

32.3 תאורת חוץ

תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות בצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

32.4 טלפון ותקשורת

רשת בטלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות.

רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

33. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

33.1 כללי

33.1.1 כתנאי להיתר בניה תוצג תוכנית ביוב מושלמת לשביעות-רצון עיריית כרמיאל ומשרד לאיכות הסביבה. השכונה לא תאוכלס לפני השלמת מערכת הביוב כולה.

33.1.2 על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכבוי אש - הכל לפי העניין.

33.1.3 מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראי על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

33.2 אספקת מים

33.2.1 אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.

33.2.2 אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

33.2.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

33.3 ביוב

33.3.1 יש לחבר את הכנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.

33.3.2 לא ינתן אישור לאכלוס בנין כחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

קוי מים וביוב בתוך המגרשים - היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב כחוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הכנין.

זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים - תשמר זכות הרשות המקומית לאחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

לו"ז זמנים לביצוע מערכת ביוב לכרמיאל יאושר ע"י מהנדס העיר, מהנדס מ. הבריאות והועדה המחוזית. בהתאם לכך תאושר הבניה בשכונה.

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז תמלך-נגרתי-צפת

34. אספקת גז

לכל בנין יקבע פתרון חבוי ומסודר לאספקת גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית.

35. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הכריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותכרואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

36. ניקוז מי גשם

36.1 צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכניות. יש לפרט בתוכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית.

צנרת הניקוז תותקן בתוך הקירות החיצוניים של המבנים בלבד. לא תותר כל צנרת חיצונית או גלויה.

36.2 אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לש.צ.פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל אלא לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

36.3 אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל.

37. מיכשולי טיסה

37.1 כל המבנים מעל 6 קומות ידרשו לקבל אישור רשות שדות התעופה על גובה המבנה שאינו מהווה מפגע למסלולי טיסה.

37.2 התוכנית לאישור תעבור דרך מחלקת מהנדס העיר לרשויות המתאימות.

37.3 כל אנטנה או מתקן הנדסי החורגים מגובה של 30.0 מ' מקו הקרקע הטבעית ידרשו אישור רשות שדות התעופה.

פרק 7 - תחבורה

מערכת הסדרי התנועה והחניה תוכנן בצורה מפורטת בהתאם לנספח תחבורה ועפ"י עקרונות התכ"ע במסגרת תוכניות הבינוי והפיתוח והעיצוב הארכיטקטוני - באחריות יזם התוכנית. שינויים בנספח התחבורה לא יהיו שינוי לתכ"ע.

38. דרכים

כל הדרכים המיועדות עפ"י התכנית כדרכים לרכות אזורי חניה, מעברים להולכי רגל, וכל הכלול בהגדרת דרכים בפרק ב', וכמו כן דרכים קיימות שאינן מסומנות בתשריט וכן דרכים נוספות שנקבעו או שייקבעו בתכניות מפורטות בתחומי תכנית זו יהיו כפופים להוראות המפורטות להלן :

38.1 רוחב דרכים

דרכים בתחומי התכנית יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה "רוחבי דרכים" דלהלן וכוללים את כל מרכיבי הדרך המפורטים.

- א. כבישים מס' B1, B2 הינם רחובות מאספים ראשיים שלאורכם חניה אורכית.
- ב. כבישים מאספים כמוגדר בטבלה יהיו עם חניות אורכיות.
- ג. דרך משולבת: דרך המובילה לחניונים בתוך השטח הבנוי. הדרך משלבת תנועת רכב, ותנועת הולכי רגל.
- ד. שבילים להולכי רגל: מעברים להולכי רגל המקשרים בין הכבישים במפלסים השונים ומאפשרים גישה לשטח לפתוח ויעור (גן ציבורי) ולש.צ.פ. השבילים מיועדים בעיקר להולכי רגל, אך תתאפשר גישה מוגבלת של כלי רכב למבנים ציבוריים.
- ה. תותר הקמת מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל.

טבלת רחבי דרכים

ס'ה"כ זכות דרך	מפרדה	מדרכה	נתיבי חניה	נתיבי נסיעה	דירוג רחובות	דרך מס'
17		2x2.50	2x2.50	2x3.50	מאסף ראשי	B1
17		2x2.50	2x2.50	2x3.50	מאסף ראשי	B2
16		2x2.50	2x2.25	2x3.25	מאסף	B3
10					רח' משולב סימטא	B4
6					שביל הולכי רגל	

הערות לטבלה:

1. נתיבי החניה לא יהיו המשכיים כאורך העולה על 30 מ' וייסגרו לקראת הצומת "באזניים", כאשר מופיע המושג "לסירוגין" בין נתיבי חניה לפס ירק, יתוכנן הדבר בהתאם לדרישות המקומיות למפרצי אוטובוסים ולחניה תוך התחשבות בהולכי הרגל. כאשר מפרץ לאוטובוסים, הוא יורחב ל- 3.0 מ' לתוך תחום המגרש הסמוך.
2. לגבי שימושי קרקע שלא מופיעים בטבלה, תקף תקן החניה הארצי שכתוקף בזמן מתן היתר הבניה.
3. בדרך B4 שהיא דרך משולבת (סימטא) ובדרך 501-513 שהם שבילים להולכי רגל, פרוט חומרי הגמר, הריצוף והפיתוח יהיה לפי הוראות נספח הנוף.

- 38.2 צמתים  
בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יש צורך במשולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנהגים בהתקרבות לצומת. בשטח התחום במשולשי ראות אלה לא תותר הצבת עצמים (כולל צמחיה) שגובהם עולה על 60 ס"מ מעל פני המסעה הקרובה.
- 38.3 נגישות מדרכים מאטפות ראשיות  
הנגישות מדרכים מאטפות ראשיות לשימושי הקרקע הגובלים תוגבל בהתאם להוראה כדלקמן: הגישה למגרשי החניה תבצע מדרכים אלה לפי אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
- 38.4 נגישות לרחובות משתלבים (סמטאות)  
הרחובות המשתלבים יתחברו לדרכים מאטפות עם הגבלה לתנועת רכב. זאת לצורך המשך ישיר של תנועת הולכי רגל ומעבר מערכות תת קרקעיות. הסימטאות יתוכננו כך שישמשו את דיירי הבתים הסמוכים בלבד ותמנע תנועה עוברת של כלי רכב.
- 38.5 הרחבת דרכים קיימות  
הרחבת דרך קיימת לחתך לרוחב שנקבע לפי סעיף 38.1 בפרק זה תעשה באופן שווה לשני צידי הדרך, אלא אם תכנית מפורטת תקבע הרחבה באופן לא שווה או בתשריט התכנית מסומנת הרחבה לא סימטרית.
- 38.6 כניסה למטרת סלילת דרכים  
בזמן כלשהו לאחר כניסת ה"תכנית" לתוקפה, יכולה הועדה המקומית, למטרת סלילה דרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד לדרך.
- 38.7 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים  
לא יותרו הקמת בנין או בצוע כל עבודת אחרת בשטח המיועד לדרך לפי ה"תכנית", פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה, או בהתקנת מתקני דרך.
- 38.8 בניית קירות  
בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עימה.
- 38.9 סלילת דרך כתנאי להיתר בניה  
לא ינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה; בהתאם לחתך שנקבע בסעיף 38 בפרק זה. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. סלילה כוללת את כל מרכיבי הדרך (מיסעה, מדרכה, ניקוז, תאורה, ריהוט רחוב וכו'), הכל בהתאם להנחיות נספח הנוף.
- 38.10 היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים  
לא תותר הנחת צנורות מים וביוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.
- 38.11 תאורת דרכים  
כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "ההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה, ובאישור מהנדס העיר. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנתה יש לקבל אישור מהמהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מטירה ראות ואינה מסנוורת.

### 39. חניות

#### 39.1 הגדרות

מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך ומיועד לחנית רכב אחד. שטח זה כולל הן את משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה.

חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם כבעלות ציבורית ובין אם כבעלות פרטית. החניה יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם.

#### 39.2 מספר מקומות החניה

לא ינתן היתר לבנית מבנה כלשהו או תוספת כלשהי לבנין קיים, אלא בתנאי שתוכנן ותכופע בשטח המגרש חניה לכלי רכב. יש לתכנן את מקומות החניה באופן מרוכז עד כמה שניתן עם מספר מינימלי של גישות למערכת הדרכים. מספר מקומות החניה יהיה לפי דרישת הועדה המקומית ולא פחות מהתקן החדש המוצע, תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון - התשנ"ד 1994 - הכל בהתאם ליעודי הקרקע השונים.

במגרשים למגורים רשאי מהנדס העיר לדרוש תוספת של עד 50% ממספר מקומות החניה הדרושים לפי התקן. מקומות חניה הנוספים יכולים להיות גם לאורך הכבישים הנמצאים בצמוד למגרשי המגורים. בסמכות מהנדס העיר לדרוש כי תוספת החניה תהיה כולה בתחום המגרש

#### 39.3 שימושי קרקע מעורבים - חפיפה של דרכי החניה

בתכנית מפורטת שתוכננה לגבי איזורי שימוש הקרקע הבאים: איזור מסחר, ספורט ונופש, איזור למגורים ומכני ציבור, ניתן לחשב את דרישת החניה תוך שימוש בטבלה המראה את אחוז תקן החניה הנדרש לתכליות השונות באיזורים מעורבים.

במקרה זה כל מקומות החניה הינם ציבוריים ומרחק ההליכה לא יעלה על 250 מ' מהמבנה או מהפעילות האמורה.

#### 39.4 הסדר מקומות חניה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים

לגבי התכליות שלא נכללו לעיל הועדה המקומית תקבע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המקומית.

#### 39.5 דרישות לחניה במפלס השונה ממפלס הקרקע

כאשר מספר מקומות החניה במגרש הבניה, לפי השעורים שלעיל, הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע או בשני קומות, כדי למנוע את כיסוי המגרש בשטחי חניה גדולים.

#### 39.6 חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב בתואי 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.

תחנת אוטובוסים 39.7

לצורך מפרץ תחנת אוטובוסים תחויב הרחבה מקומית של דרך מעבר לקוי הרחוב (בתחום המגרש). עיצוב התחנה יתאים לחזית השכונה ויאשר ע"י מהנדס העיר. מיקום התחנות יתואם בין מהנדס התחבורה למהנדס העיר.

פרק ז' - רישום הפקעות והתחלת ביצוע

40. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים, לכניני ציבור, ש.צ.פ. - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק תכנון והכניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עירית כרמיאל.

41. איחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים - כמתואר בתשריט.

ג. על יזמי/מבצעי התוכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישן לרישום בלשכת המקרקעין.

ד. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.

42. שינויים במבנה

לא יותרו שינויים כלשהם ביחידות הדיור לאחר מתן היתר בניה.

43. תחילת ביצוע התכנית

תחילת ביצוע התוכנית בהתאם לאמור בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה התש"ן). תחשב :

א. סיום תוך שלוש וחצי שנים של כל התשתיות: מערכות כבישים, ביוב ומים (למעט האזורים בהם יהיו קשיים לביצוע, שאינם תלויים ביוזם התוכנית).

ב. סיום תוך שלוש וחצי שנים, של 25% מיסודות הבניה למגורים ומכני ציבור.



פרק ח' - הנחיות פיתוח

44. תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרשים בק"מ 1:100, כמסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וכיוב. 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. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה ייעשה תכנון הפתוח ע"י אדריכל נוף אדריכל רשוי.

45. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (ש.צ.פ.)

1. הריצוף על שטח ציבורי פתוח במכנן אחד יתוכנן כיחידה אחת ויוגש לאישור אדריכל נוף ראשי בעיריה או נציגו. תכנון הפיתוח כמגרשים הסמוכים חייב להשתלב עם תוכנית ה-ש.צ.פ.

2. תכנון ש.צ.פ. ח, א ככניסה לשכונה. העיקרון הראשי הוא לפארק מרכזי לשכונה, עם קשר דרך מנהרה מתחת כביש מספר BI שמקשר ש.צ.פ. ח ו-ח. א. מיועד לאזור ספורט, אתלטיקה ומקשר השימוש לבית הספר הגובל באתר. שטח מיועד יותר למקומות ישיבה, מצפה, שבילים.

3. תכנון ש.צ.פ. א מיועד יותר לפארק שכונתי שמקשר את אזור השכון הצמוד לאתר בניה ציבורית ומשמש גן מקום התכנסות אנשי שכונה, לפארק שקט יותר עם פינות ישיבה, משחק לגיל הרך בלבד, ריהוט חוץ ומזרקה.

4. כל האזור הציבורי (גן ציבורי- שטח לפיתוח ויעור) יתוכנן לפי פרוגרמה שתקבע בשיתוף פעולה עם אדריכל הנוף של העיריה, אדריכל העיריה ומהנדס העיר.

ייעוד שטחים לכל מגרש יהיו מוגדרים ומבוטטים על שמושי השטח בסביבה. יכללו בתכנון אלמנטים כגון: משחקים, פרגולות, ספסלים, רהוט רחוב, שילוט וכו'.

46. נטיעות/גיוון

1. לתכנית הפיתוח תצורף רשימת עצים המתאימים לאקלים הסביבה. מסגרת תכנון השכונה תהיה מבוטסת על עצים טבעיים באזור, תוך שילוב נטיעות ועצים שמתאימים לאקלים.

2. כשטחי הש.צ.פ. יישמרו כל עצי החרוב, האלון או כל עץ ושתילה אחרת טבעית - ייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.

3. תחול חובה להעתיק לשטח הש.צ.פ. כל עץ שיעקר משטחי המגרשים המיועדים למבני ציבור, אשר מהווים מטרד באזור הבניה.

4. יומלץ על הקבלן כמגרשי המגורים להעתיק את העצים כמגרשים לש.צ.פ. בתאום עם אדריכל הנוף הראשי של העיריה או נציגו. תחול חובה על שימור עצים במרווחי הבניה.

5. בחצרות מבני המגורים יינטעו 50% מהעצים - עצים כוגרים. תוכנית הנטיעות תאושר על ידי אדריכל הנוף של העיריה או נציגו.

47. קירות תומכים

1. קירות תומכים/גדרות יבוצעו מאבן טבעית מקומית. סוג האבן, גודלה, גודל המשקים, יהיו על פי פרט של קיר קיים או מתוכנן שיקבע על ידי משרד מהנדס העיר ולפיו יבנו כל הקירות בשטח התוכנית.

הגדרות הגובלות ברחוב חייכות להשתלב באופי הגדרות המופיעים בסכיכה מבחינת גובה וחומרים. גובה קירות התמך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על 2.0 מ'. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון ברוחב של 1.0 מ' לפחות.

כל קיר תמך או גדר לאורך קו הרחוב בגובה של למעלה מ-60 ס"מ ייבנה באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. (פני הקיר יהיו אופקיים).

גבולות המגרש 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) עפ"י אישור הועדה.

2. המסלעות יבוצעו מאבן מקומית. פרטי המסלעות יאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.

48. חדרי טרנספורמציה

חדרי טרנספורמציה שימוקמו בש.צ.פ יתוכננו ויבוצעו בשילוב תכנון נוף כדי לשלב את המבנה בסביבתו.

התוכנית תכלול מיקום קירות, סוג חיפוי המבנה, מסלעות, גינון ודרך גישה, ויתוכנן החלק האינטגרלי של השטח הציבורי הפתוח, בשיתוף פעולה מלא עם אדריכל הנוף מתכנן הש.צ.פ.

49. מתקנים לאיסוף אשפה

1. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מהנדס העיר.

2. תחול חובת הסתרת מתקן האשפה ושילובו בסכיכה כתאום עם תוכניות הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.

3. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך הכביש או בתוך המגרש, בהתאם לאישור משרד מהנדס העיר.

50. עודפי קרקע - עפר

1. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או אחסון מלוי או סלעים באזורי ש.צ.פ.

2. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או אחסון מלוי מחוץ לאזור התוכנית, אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי מהנדס העיר.

3. יוזם התוכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזורי המדרונות הכלולים בשטח התוכנית ואשר יפגעו במשך תהליך הבניה. העבודה תבוצע עם סיום עבודות הבניה בשטח התוכנית ועל בסיס תוכנית נטיעות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

51. עיצוב ורחוב חניה

לתכנון הנטיעות חשיבות רבה במידת השתלבותו של הכביש וסביבתו וזאת כדי לתת לדיירים תחושה של מגורים באזור עירוני וכפרי בו-זמנית.

הנטיעות מחולקות לשני סוגים:

1. עצי רחוב רחבי נוף

2. עצי נוי קטנים עד בינוניים לאורך המדרכות.

התפיסה היא לנטוע עצים רחבי נוף לאורך הרחובות. בכל רחוב יינטעו סוג אחר של עץ שיעניק למקום זהות בלעדית. העצים יינטעו בצידו הכביש ליצירת מראה של שדרה.  
בחניה המקבילה למדרכה, יידרש מקום לנטיעת עץ כל 20 מ'. העץ ימוקם במפרט וימוגן על ידי סריג אופקי לעצים.

## 52. ריהוט רחוב

1. תאורה  
ייקבע דגם תאורה אחיד לכל הרחובות (מקור אור גבוה).  
ייקבע דגם תאורה אחיד לכל שבילי הולכי הרגל והש.צ.פ. (מקור אור נמוך).  
יוזמי התוכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה ברחובות, ברחכות ובשבילים. ההתקנה כוללת עמודים ופנסים וחיבור לרשת החשמל.
2. שילוט  
ייקבע עיצוב אחיד לשכונה בתאום ואישור מהנדס העיר. השלטים יהיו מזהים בקלות, ממוקמים בצורה שימנעו גיבוב ולא יהיו מכשלה לתנועה.
3. גדרות ומעקות  
גדרות מברזל יהיו מגולבנים וצבועים בתהליך אלקטרוסטטי. גוון יקבע על ידי אישור משרד מהנדס העיר.  
גדר אבן תהיה לפי פרט קבוע בסעיף 47.1 לעיל.
4. מכסי בורות תשתית  
יש להשאיר את צירי הולכי הרגל והכיכרות פנויים ממכסים. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלבם כחלק מדוגמאות הרצפה הכוללת.
5. אלמנטים שונים  
כל האלמנטים - רהוט רחוב, פיסול, שילוט, רמזורים וכו' - יתאימו בגוון הצבע, עיצוב באלמנטים אחידים לכל האתרים.  
סוג האלמנטים והתאום הסופי יקבל אישור אדריכל העיר. אדריכל נוף העיר ומהנדס העיר.

פרק ט' - חתימה

א. יוזם התוכנית : משרד הבינוי והשיכון  
מפעל הגילנות עילית תאריך 18/7/96

ב. בעל הקרקע : תאריך  
ידוע כי התוכנית... כחוקא... ההיה מתואמת עם...  
תאריך

ג. רשות מקומית : תאריך  
מינהל מקרקעי ישראל  
מתוו הצפח  
18.7.96

ד. עורכי התוכנית : אבני ברוך בע"מ  
רח' חורב 34 חיפה  
ת.ד. 7093 טל 04-253873  
מיקוד 34342  
תאריך 10.7.96

- 1994 אוקטובר
- 1994 דצמבר
- 1995 אוגוסט
- 1995 נובמבר
- 1995 דצמבר

# הוראות נופיות

## מבוא - רמת טללים כרמיאל מערב

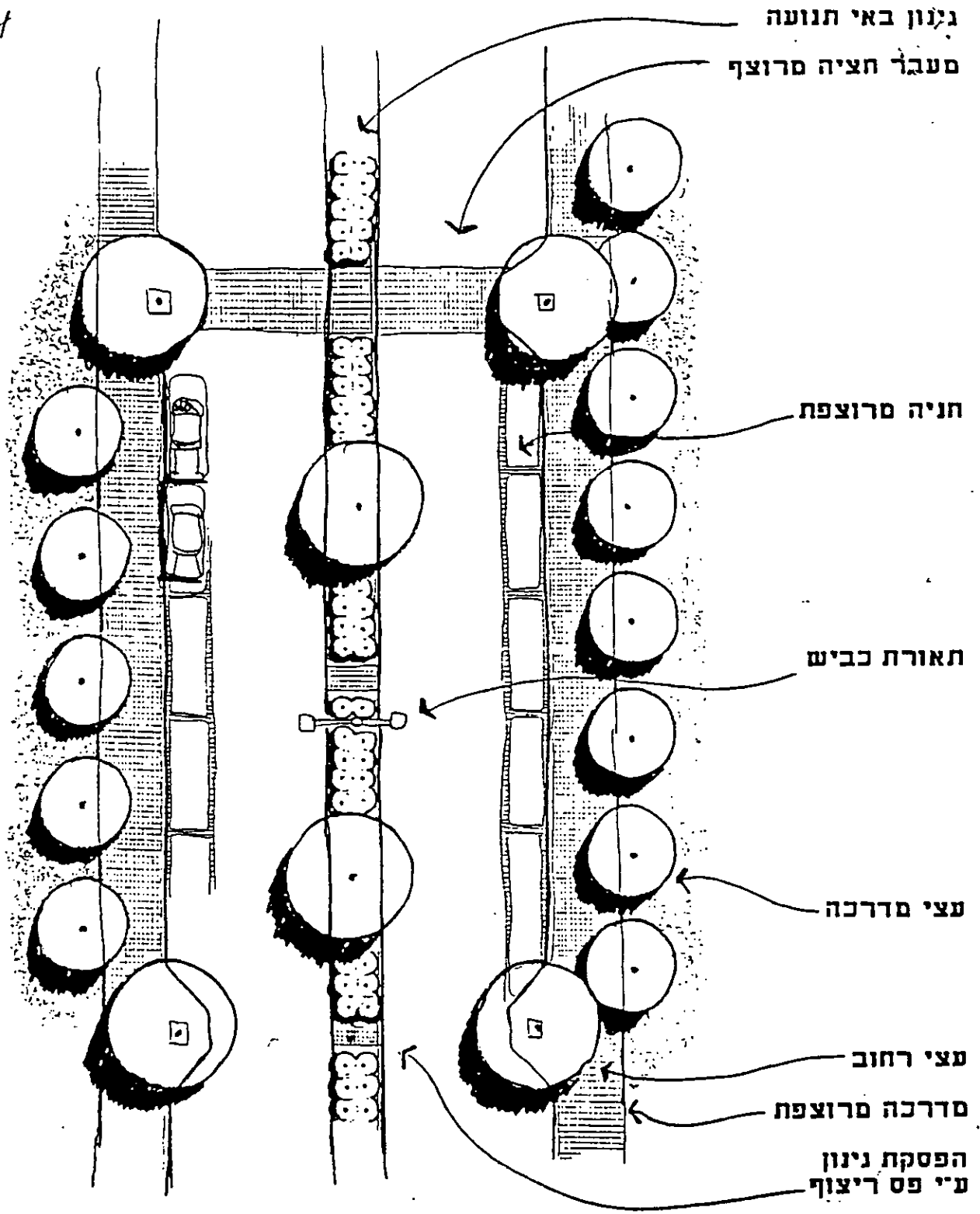
- א. האתר ממוקם בגובה של 245 עד 290 מ' מעל פני הים, על מישור דרומית-מערבית למרכז כרמיאל, כשמדרומו - נחל חילזון ומזרח - גבעת מכוש.
- ב. אזור התכנון ממוקם על מדרון שפונה לכיוון צפון מערב. הנוף פונה לכיוון גוש שגב והאתר ממוקם מעל הכביש הראשי לגוש שגב מכרמיאל.
- ג. הצמחיה הקיימת מורכבת בעיקר משיחים נמוכים, כשעצי חרוב בודדים מפוזרים באתר.
- ד. כ-100% מהשטח בעל שפועים מינימליים של 20%.
- ה. האתר נתון להשפעת רוחות מערביות ובריזות דרך נחל חילזון, ושרקיה או רוחות מזרחיות, המשפיעות אף הן על האתר, אך מכיוון חפוד.
- ו. האקלים בדרך כלל נעיט כמשך רוב ימות השנה, וזאת מאחר שהאתר מופנה דרומה בשפועים קלים. לאחר פתוח השטח באתר על ידי בינוי, תחלש השפעת הרוחות באופן משמעותי.

## ריכוז תוכניות, חתכים ואיורים גרפיים

להבהרת הוראות תכנון הפיתוח והנוף.

בתשריטים המצורפים להלן מודגמים מושגים, מימדים, דוגמאות, פרטים  
וחומרים המציגים באופן גרפי את כוונות התכנון.

תשריטים אלו מוצגים להדגמה בלבד ואינם מהווים פרטים מחייבים לביצוע.



ג'נון באי תנועה

סעבד חציה מרוצף

חניה מרוצפת

תאורת כביש

עצי מדרכה

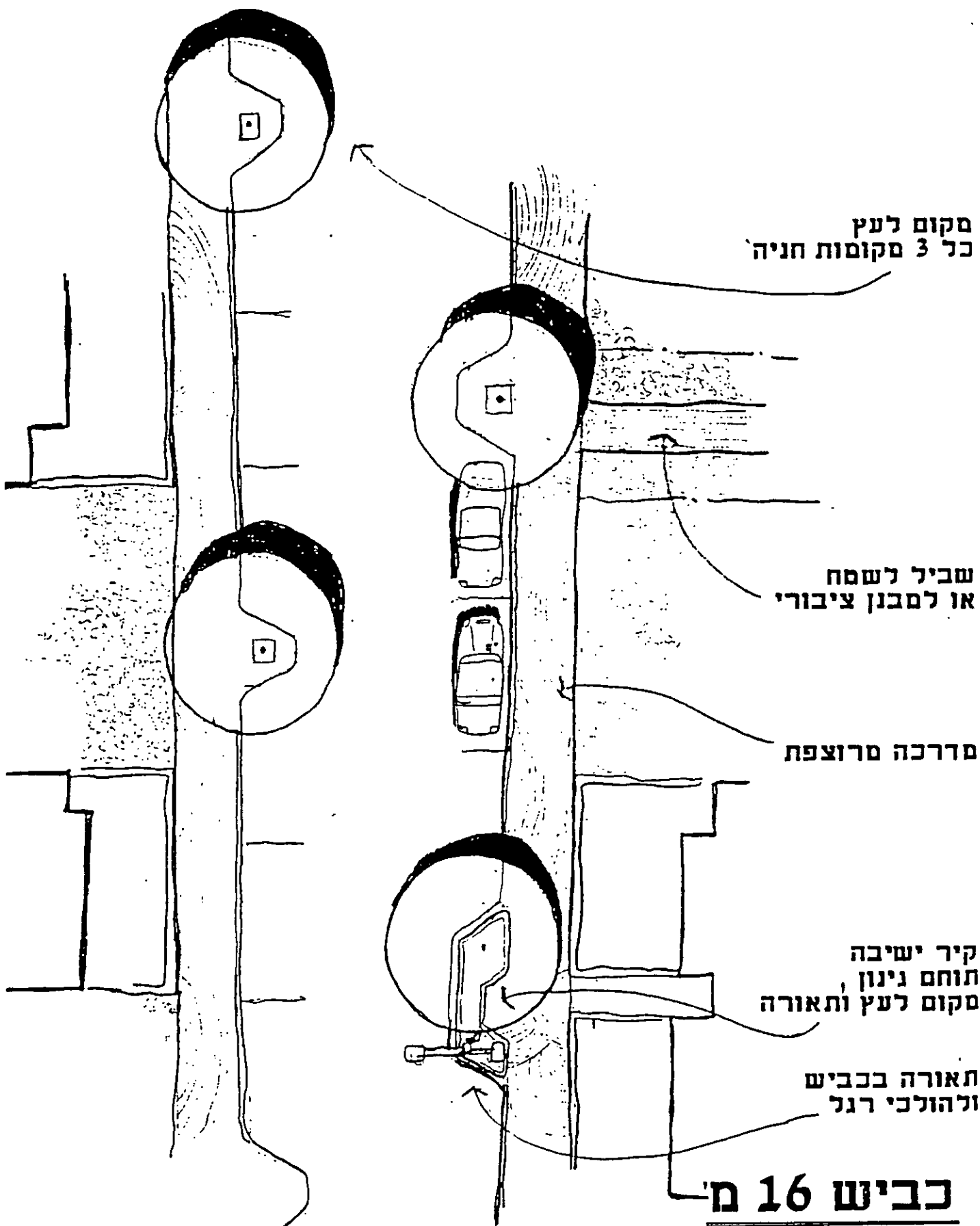
עצי רחוב

מדרכה מרוצפת

הפסקת גינון  
ע"י פס ריצוף

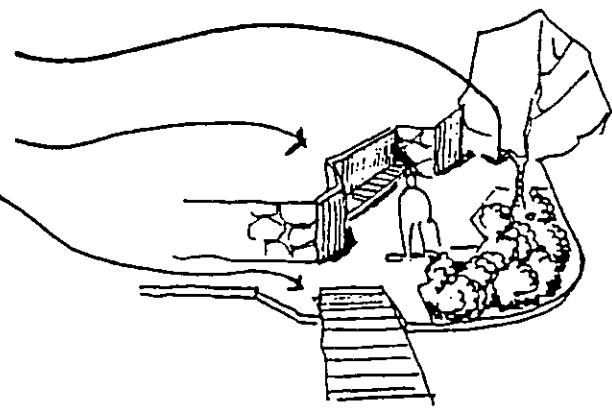
# טיפול בכביש היקפי

250

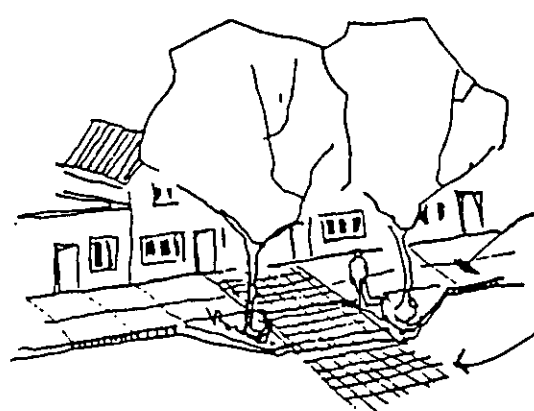




אזור מגוון  
 קיר מקום ישיבה  
 רמפה



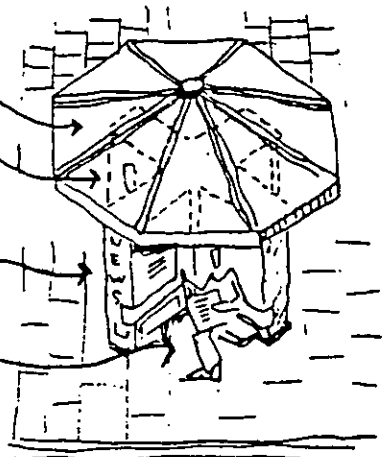
טיפול בפירת הכביש



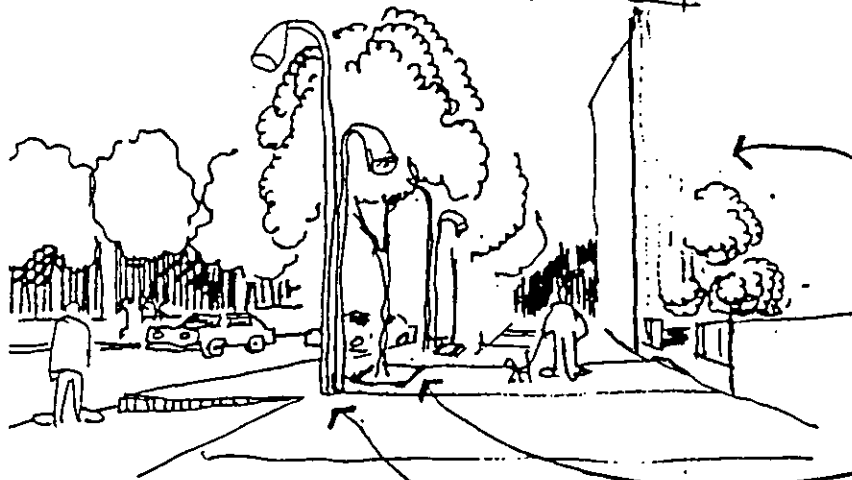
מקום לעץ  
 מעבר מרוצף

מעבר חציה

לוח מודעות  
 מלפון  
 סוכר עיתונים  
 מקום ישיבה



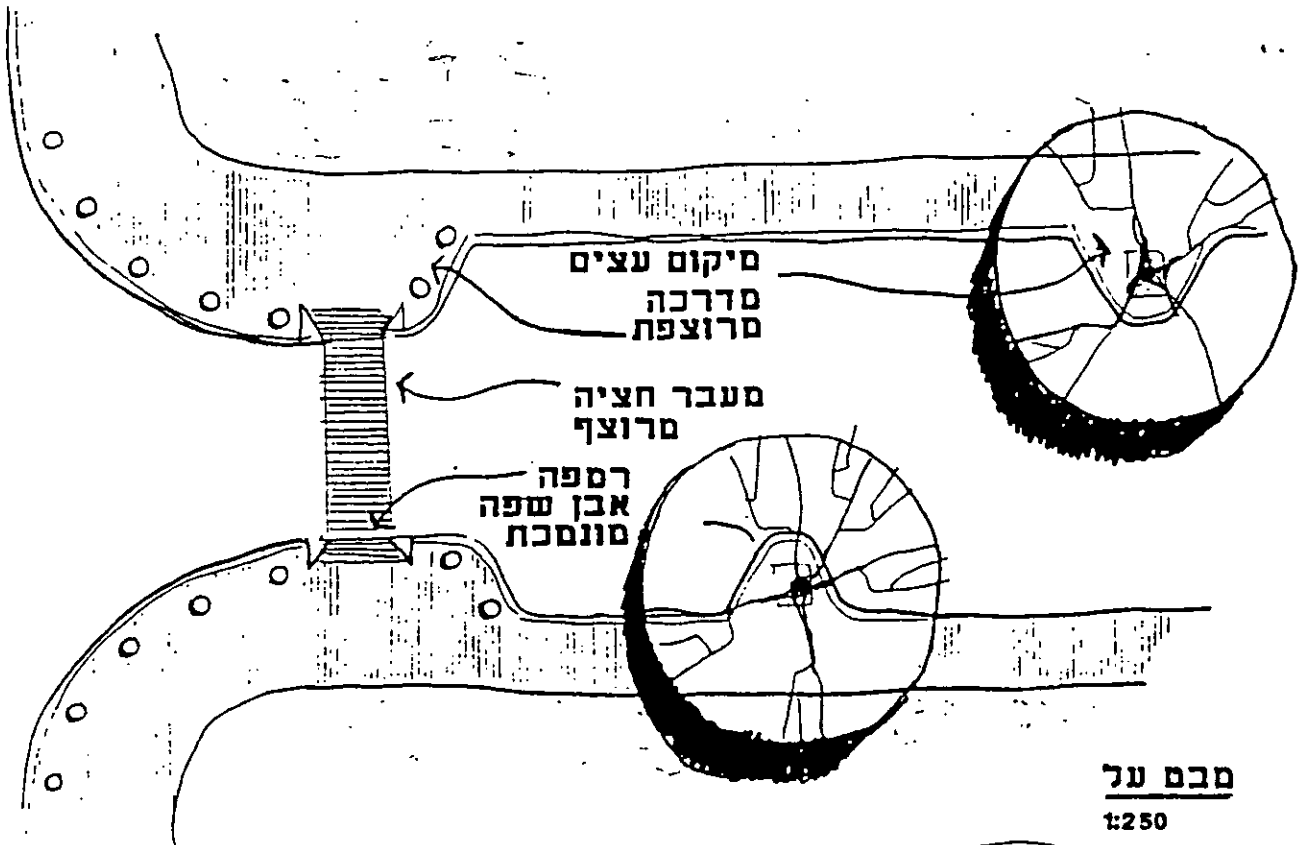
אלמנט קיוסק



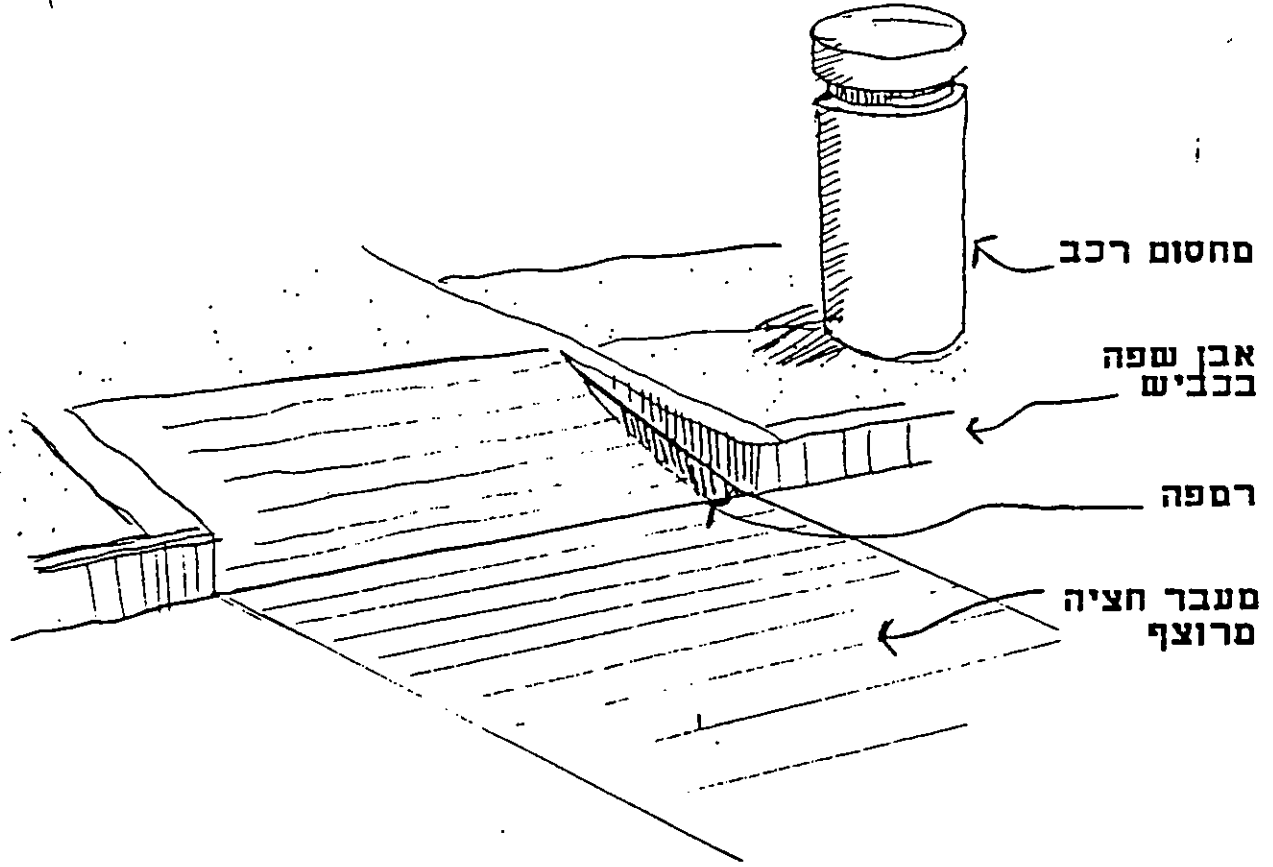
בנין  
 מקום לעץ  
 תאורת רחוב  
 ושבילים

רחוב טיפוסי

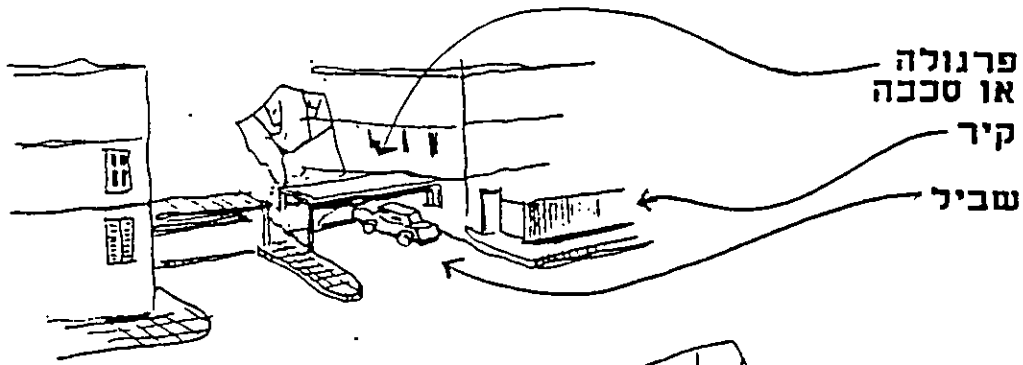
טיפול ברחוב



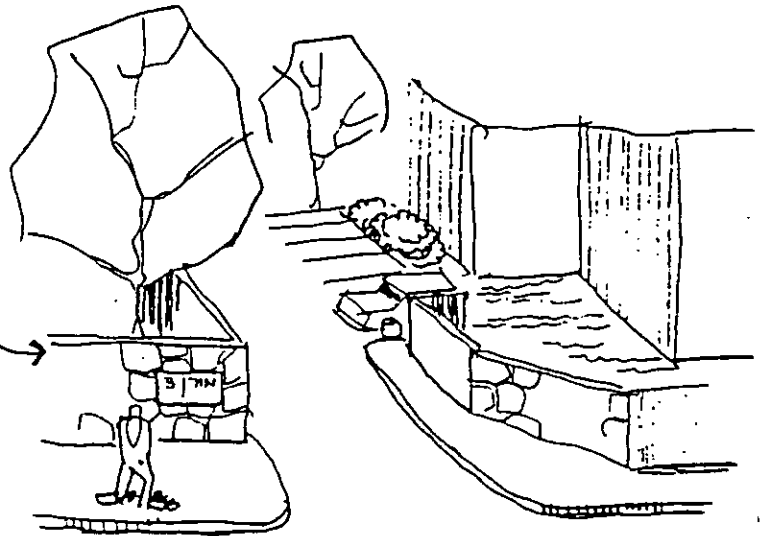
מבם על  
1:250



טיפול בצומת הולכי רגל

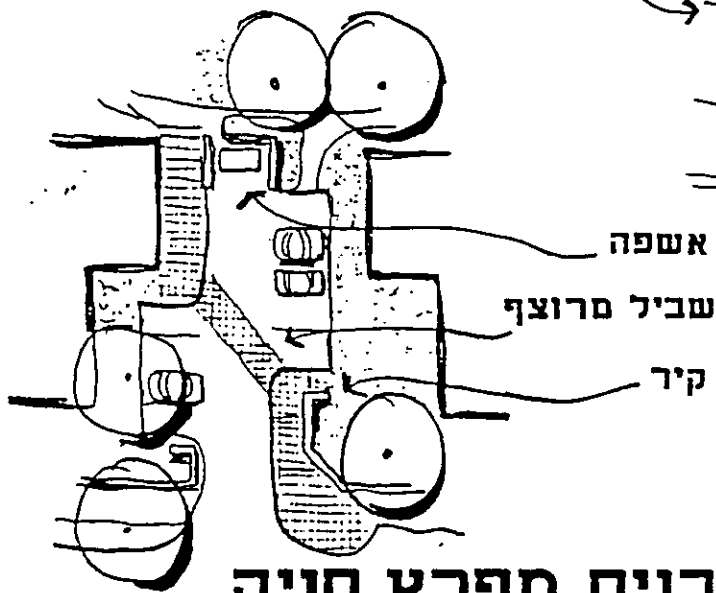


**חניה ניצבת לכביש**



קיר עם כתובת

**מפרץ חניה**

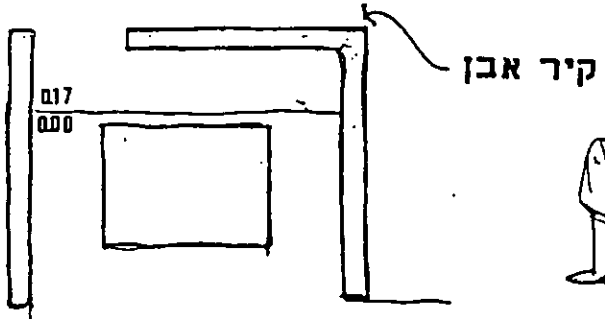


אשפה

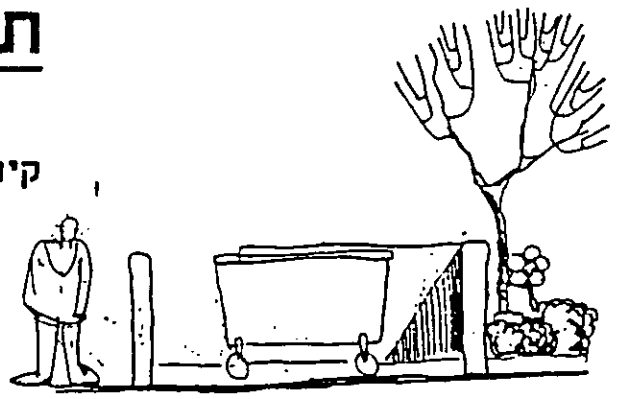
שביל מרוצף

קיר

**תכנית מפרץ חניה**



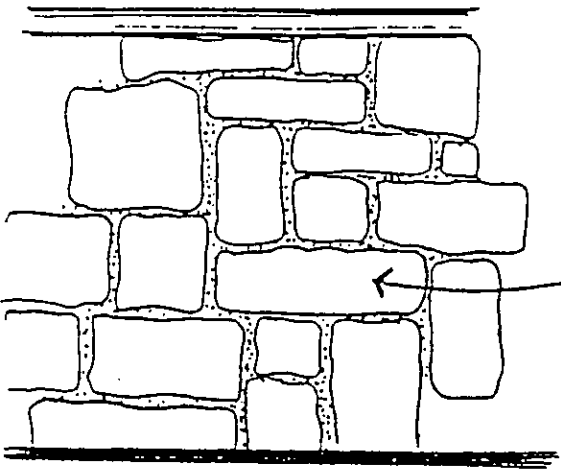
תכנית מתקן אשפה



חזית מתקן אשפה

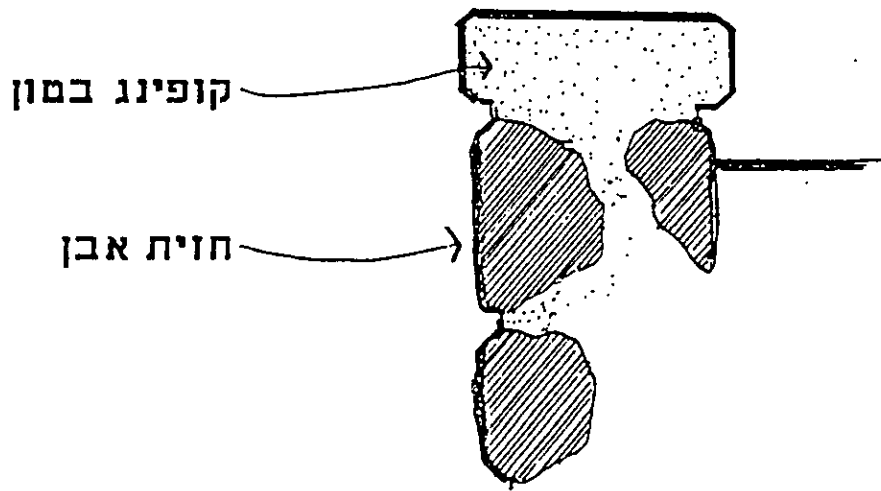
**טיפול במתקן אשפה**

קירות תומכים/גדרות יבוצעו מאבן מקומית. סוג האבן, גודלה, גודל המשקים יהיו עפ"י פרט קיר קיים שיקבע ע"י משרד מהנדס העיר ואדריכל נוף העיריה, לפיו יבנו כל הקירות בשטח התוכנית.

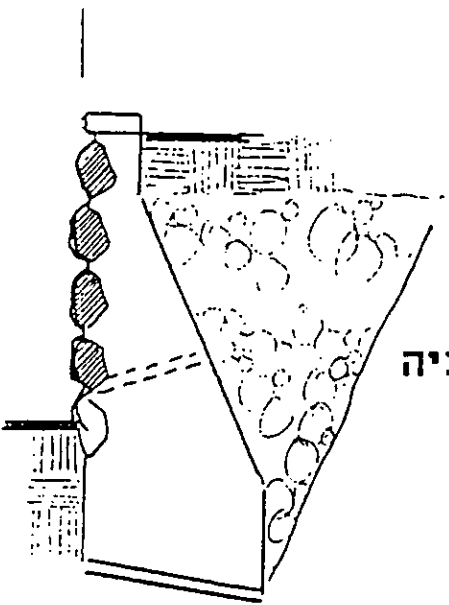


סוג ביצוע "ASHLAR"

### חזית

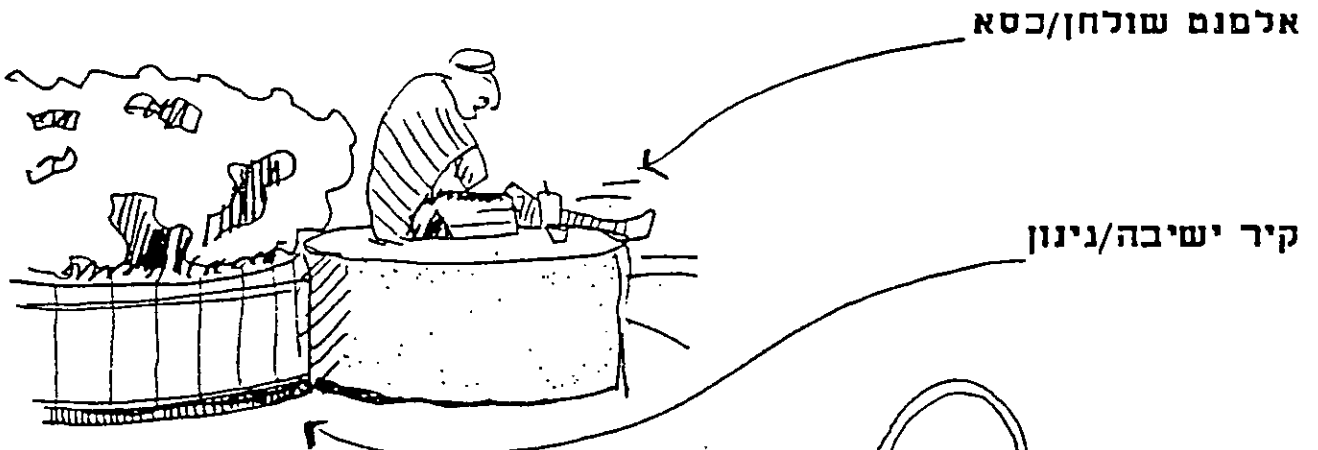


### חתך ופרט קופינג



קיר אבן אנכי לפי פרמ' מהנדס קונסטרוקציה

## טיפול בקירות; גדרות; פרט טיפוזי.

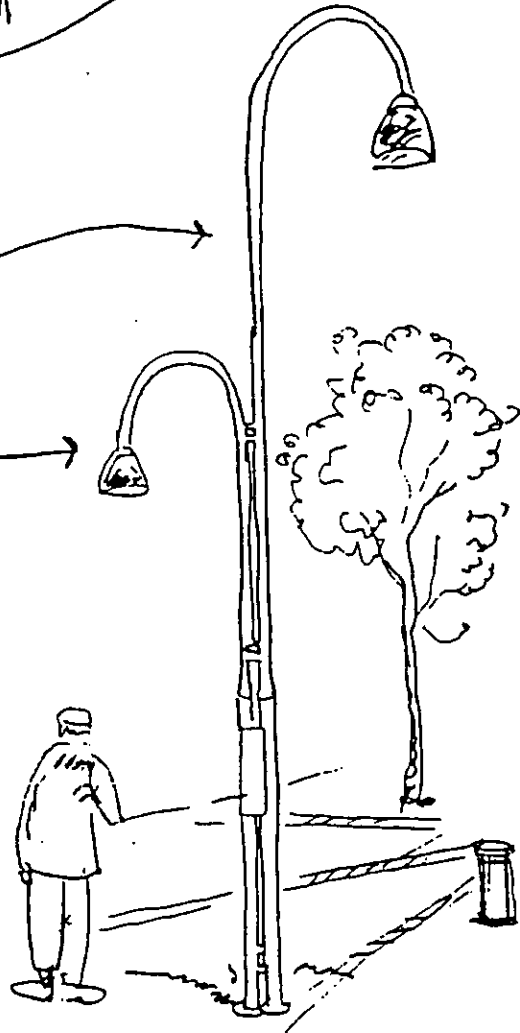


## קיר ישיבה

תאורת כביש

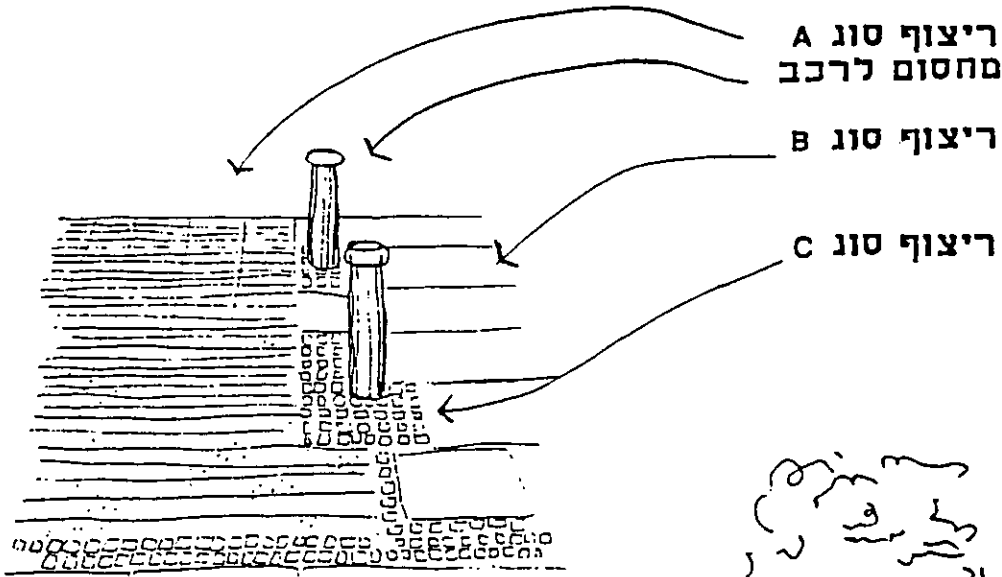
תאורת הולכי רגל

ייקבעו דגם תאורה: אחיד לכל הרחובות  
 (פקוד אור גבוה) ודגם אחיד לכל  
 שבילי הולכי הרגל והמ.צ.כ. (פקוד אור  
 נמוך).  
 אפשרות לעילוב תאורת הרחוב והשבילים  
 לאלמנט אחד.



## תאורה

# אלמנטים של ריהוט רחוב-טיילת

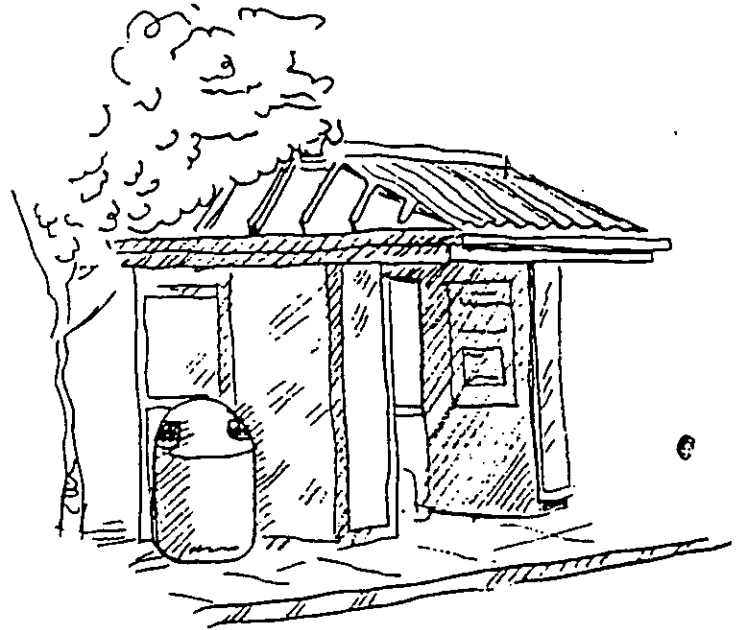


ריצוף סוג A  
מחסום לרכב

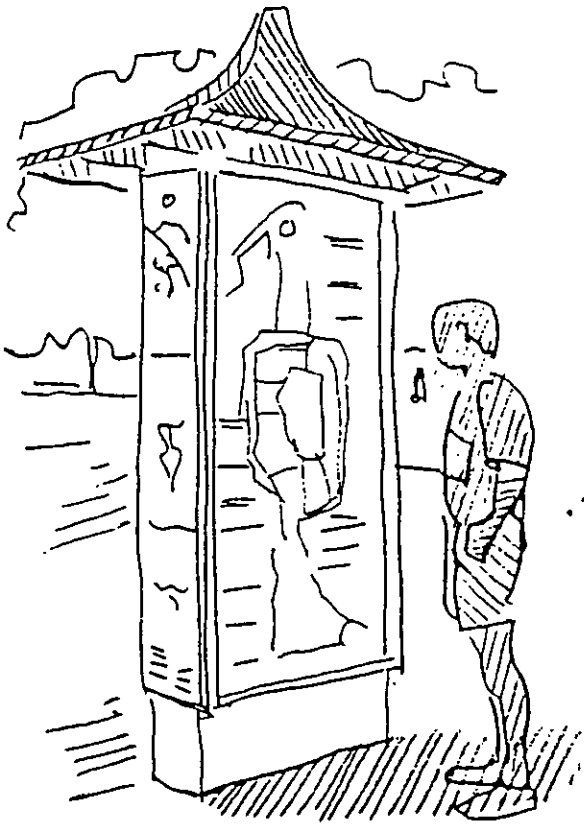
ריצוף סוג B

ריצוף סוג C

## טיפול בריצוף



## תחנת אוטובוסים



## לוח מודעות

אלטנטי ריהוט בחוב השתכנן יהיו  
 בעלי אופי אחיד וכיחילה אחת.  
 ואחידו... אמצא שיפוט באומריס, בגוויניס וכו'.

## רשימת עצים לרחוב ולשבילים

צמחית  
ארצישראלית

AMYGDALUS COMMUNIS	שקד מצוי
CERCIS SILIQUASTRUM	כליל החורש
CERATONIA SILIQUA	חרוב מצוי
OLEA EUROPAEA	זית אירופי
PINUS PINEA	אורן הסלע
QUERCUS CALLIPRINOS	אלון מצוי

צמחית  
מתרבתת

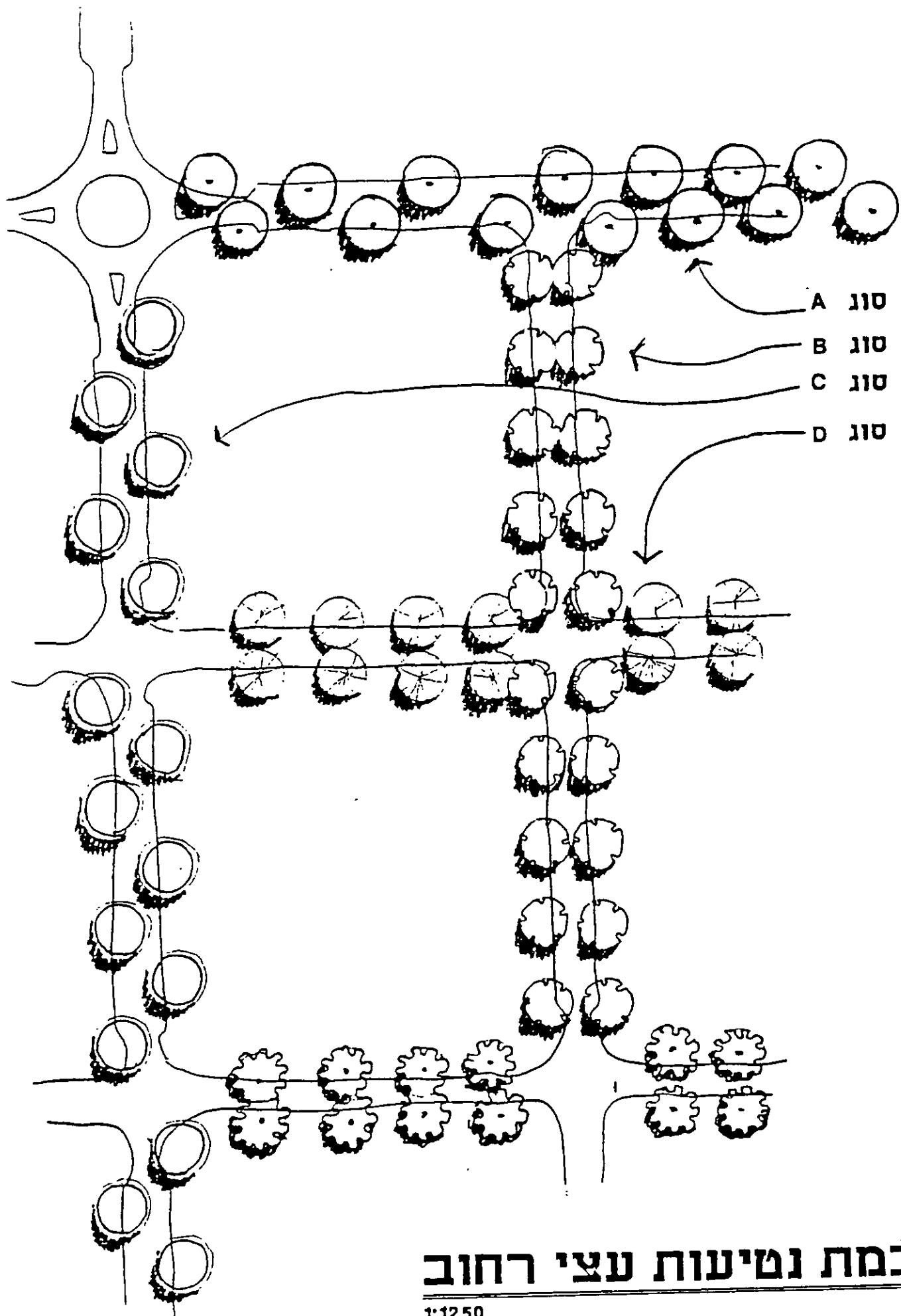
BRACHYCHITON POPULNEUM	ברכיכיטון צפצפני
CUPRESSUS SERPERVIRENS	ברוש מצוי
ELAEAGNUS ANGUSTIFOLIA	עץ השמן המכסיף
JACARANDA ACUTIFOLIA	גקרנדה חדת עלים
KOELREUTERIA PANICULATA	קלרוטריה דו נוצתית
PRUNUS CERASIFERA "ATROPURPUREA"	שזיף פיסרדי
PHOENIX DACTYLIFERA	תמר מצוי
QUERCUS ROBUR	אלון אגגלי

לתכנון הנסיעות חשיבות רבה במידת השתלבותו של הכביש בסביבתו, זאת כדי לתת לדיירים חחושה של מגורים באיזור עירוני, כפרי בו זמנית.

הנסיעות מחולקות לשני סוגים:

- (א) עצי רחוב רחבי נוף.  
(ב) עצי נוי קטנים עד בינוניים לאורך המדרכות.

התפיסה היא לנסיעת עצים רחבי נוף לאורך הרחובות, בכל רחוב יינסעו סוג אחר של עץ שיעניק למקום זהות בלעדית, העצים יינסעו בשני צידי הכביש ליצירת מראה של שדרה.



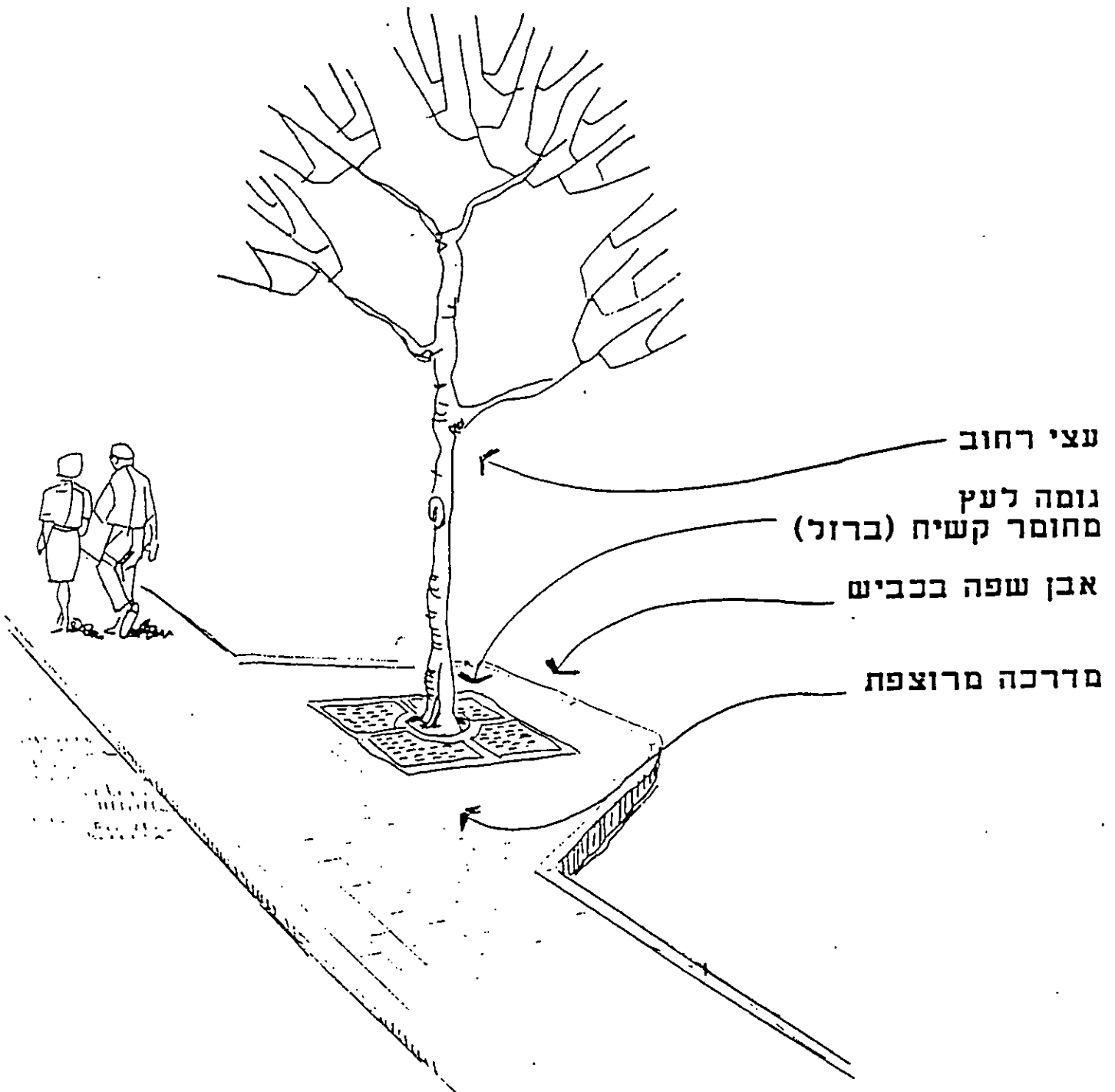
**סכמת נטיעות עצי רחוב**

1:1250

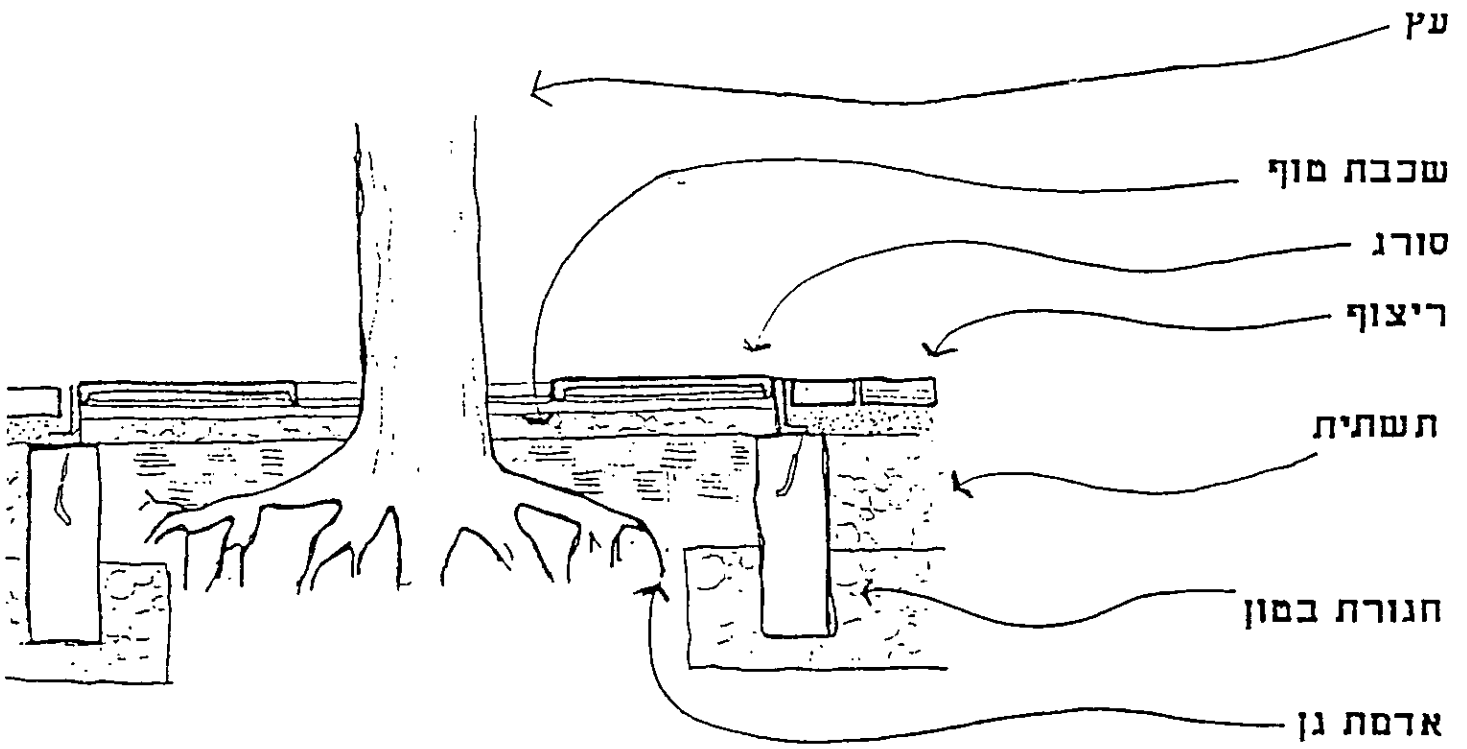
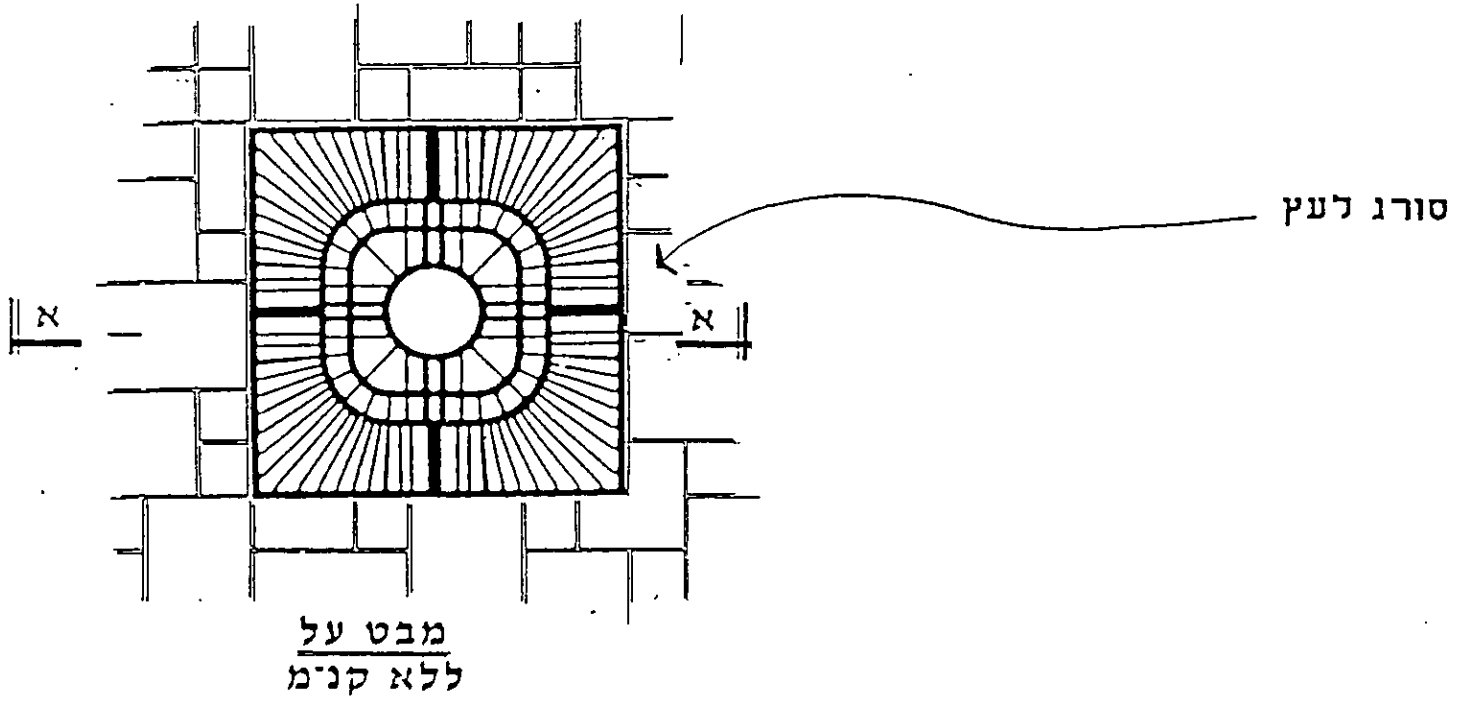


4

בחניה מקביל למדרכה, יידרשו מקום לנטיעת עץ  
כל 20 מ'. העץ ימוקם במפרץ וימוגן ע"י סריג  
אופקי לעצים מברזל או כל חומר אחר לפי  
אישור משרד מהנדס העיר ואדריכל הנוף הראשי  
של העיריה.



## טיפול והגנת עצי רחוב



טיפול שתילת עצים בריצוף