

7

משרד הפנים מחוז הצפון  
 היק הונכנון והבניה תשס"ח - 1965

מס' תכנית מס' 11330  
 ועדת התכנון לתכנון לבניה תהליטה  
 מיום 20.12.99  
 סמנכ"ל לטכנון יו"ר ועדת התכנית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל  
 נפה: עכו

תכנית מפורטת מס' ג / 11330

המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 25 שבתוקף ולתכנית מק/כר/ 25/ 1 שבתוקף  
 ולת"ר ש"צ / 23/ 18/ 1 שבתוקף

כרמיאל - שכונת הגליל - מתחם רח' קק"ל

הוועדה על אישור תכנית מס' 11330  
 מודטטה תיקון הפרסומים מס' 4863  
 מיום 14.3.05

יחס: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל, נצרת-עילית טל: 06-6574510

עורך התכנית: טל-אל אדריכלים, מצפה טל-אל, טל+פקס: 04-9968818

- ינואר 2000 - למתן תוקף
- ספטמבר 99 - תיקונים לפי דרישות ועדה-מחית \*\*
- יולי 99 - תיקונים לפי פרוטוקול ו. מחית
- מרץ 99 - תיקונים לפי דרישות ולת"ב כרמיאל
- פברואר 99 - תיקונים לפי דרישות ולת"ב כרמיאל
- אוקטובר 98 - תיקונים לפי דרישות ולת"ב כרמיאל
- יולי 98 - תיקונים לפי דרישות ולת"ב כרמיאל
- אפריל 98 - ולת"ב כרמיאל
- פברואר 98

עדכונים

תכנית מפורטת מס' ג/ 11330 - כרמיאל שכונת הגליל - מתחם רח' קק"ל  
מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 25 שבתוקף ולתכנית  
מק/ כר/ 25 / 1 שבתוקף ולת"רש"צ 1/18/23 שבתוקף.

1.01 מקום התכנית

מחוז	-	הצפון
נפה	-	עכו
המקום	-	כרמיאל
גושים:		
גוש 18986		חלק מחלקות: 90,91
גוש 18987		חלקות: 70,71,72,73,74,75,77,78,85,87,88
		חלק מחלקות: 44,45,46,47,48,49,50,51,53,54,64,68,69
		,76,79,80,83,84,89,90,91,92,93,117,118
		119,129,131,132,133,134

1.02 שם, חלות וגבולות התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/ 11330 - כרמיאל שכונת הגליל - מיתחם רח' קק"ל" (להלן "התכנית").  
מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 25 שבתוקף ולתכנית מק/ כר/ 25 / 1 שבתוקף ולת"רש"צ 1/18/23 שבתוקף.  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.03 מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית (להלן: "התקנון") - 24 דפים כתובים.
2. תשריט המצורף לתכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
3. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 המצורפת ל"תשריט" 1 גליונות - נספח מחייב.
4. נספח - נוף - חוברת הוראות (פרטים) ו- 2 גליונות. נספח מחייב.
5. נספח - כבישים ותחבורה - 1 גליון. נספח מחייב.
6. נספח - פריסת מערכות מים וביוב - 1 גליון - מחייב.
7. נספח - חזיתות - 2 גליונות - מנחה בלבד.

1.04 יחס התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל רח' חרמון 1 נצרת-עילית  
טל': 06-6574510 פקס': 06-6563093

1.05 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת-עילית טל': 06-6558211

1.06 עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים, טל-אל מעלה הגליל טלפקס: 04-9968818

1.07 יועצים:

תכנון דרכים - ש. קרני, חיפה רח' דיזרעאלי 46 טל': 04-8244192 פקס: 04-8251095  
יעוץ נוף - רותי פרידלנדר, כורזים ד.נ. כורזים 12391 טל': 06-6935447  
יעוץ חשמל - חזי לוצקי, חיפה, רח' עדולם 3 מיקוד 35567 טלפקס: 04-8312535  
ביוב ואינסטלציה - אירנה ארוב, נצרת-עילית, חרוד 30/735 טל': 06-6706886  
פקס': 06-6573498

**1.08 שטח התכנית:**

283 דונם (מדוד גרפית).

**1.09 מטרת התכנית:**

- א. קביעת הנחיות לתכנון רובע מגורים אשר בנינו ייבנו בבניה רוויה: בנינים משותפים רגילים ומדורגים ובניה צמודת-קרקע בשילוב עם הבנייה הקיימת.
- ב. התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית בעיר.
- ג. קביעת שטחים למוסדות ציבור האמורים לשמש לשירותים עירוניים ומקומיים כגון: בית העיריה, גני ילדים ובתי ספר, מועדוני נוער ומוסדות ציבור אחרים כהשלמה לצרכים הקיימים והעתידיים של השכונה.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ואופיים - בכלל, וקביעת אופן פיתוח לפארק הגליל - בפרט.
- ה. קביעת ציר מסחרי הנשען על הדפנות הבנויות של רח' קק"ל.
- ו. קביעת אופי הבינוי כקטע מהמערך האורבני הקיים והעתיד של כרמיאל, והתאמתו לנתוני השטח (טופוגרפיה), ולתכנון מפורט של המערכות (דרכים, ביוב, חשמל וכו').

**1.10 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו, ג/ 11330 כרמיאל - שכונת הגליל מתחם רח' קק"ל, מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 25, לתכנית מק/כר/ 1/25 ולת"רש"צ 1/18/23 שבתוקף. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, להוציא את המקומות בהם צויין בפירוט בתכנית זו הפניה לג/במ/ 25 או למק/כר/ 1/25 שם ינהגו עפ"י תכניות אלו.

**1.11 מספר יחידות דיור:**

אזור מגורים ב' (קיים)	-	78 יח"ד
אזור מגורים ב' (מוצע)	-	48 יח"ד
אזור מגורים ג' (מוצע)	-	339 יח"ד
דיור מוגן	-	80 יח"ד
סה"כ	-	545 יח"ד

פרק מס. 2

2.01 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על-פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שייכנסו לתקפם מזמן לזמן.

2.02 תשריטים

התשריט הצבוע מיועד לאתר את השטחים השונים על פי יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה. נספח הבינוי מיועד לתאר את צורת הבינוי המנחה לתכנית המפורטת, כפי שנתגבש ע"י היזם המתכנן והרשות המקומית. נספחי הפיתוח והתחבורה מיועדים לתת הנחיות לתכנון המפורט של הכבישים והמדרכות, דרכים משולבות וחניות, שטחים פתוחים פרטיים או ציבוריים. נספח מערכות מים וביוב - מיועד לתת הנחיות לתכנון המפורט של מערכות התשתית. נספחים אלו מחייבים.

2.03 פירוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה יימדד אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים, בנקודת המפגש הנמוכה ביותר עם המבנה, ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי המצויין בתשריט הבינוי.

קומה: עפ"י ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התכנית תספר במנין הקומות.

הועדה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תכנית זו.

ציונים בתשריט

פירוש הציון

- קו כחול עבה
- קו כחול מרוסק ומעליו מספרים
- צבע תכלת
- צבע צהוב
- צבוע חום מותחם חום-כהה
- כתום מותחם בחום
- פסים אלכסוניים עבים ירוק וחום
- צבוע ירוק מותחם בחום
- צבוע ירוק
- צבוע ירוק מותחם בירוק-כהה
- צבוע ירוק עם שני פסים אדומים דקים לאורך
- צבוע חום-בהיר
- צבוע אדום
- פסים אלכסוניים עבים ירוק ואדום
- קוקו משולשים שחורים על רקע התב"ע וקו סגול עבה.
- פסים אלכסוניים אדומים דקים על רקע צבע התב"ע
- פסים אלכסוניים שחורים דקים על רקע צבע התב"ע

1. גבול התכנית
2. גבול תכנית קיימת ומספרה
3. אזור מגורים ב'
4. אזור מגורים ג'
5. אזור למבני ציבור
6. שטח לבית-אבות/דיוד מוגן
7. אזור למבני ציבור + שצ"פ
8. ש.צ.פ. + מבני ציבור - פארק עירוני הגליל
9. שטח ציבורי פתוח
10. שטח פרטי פתוח
11. דרך להולכי-רגל
12. דרך קיימת
13. דרך מוצעת
14. דרך/חניה משולבת
15. זכויות בניה מעל דרך ציבורית ("גשר") + חזית מסחרית
16. דרך לביטול
17. זכות מעבר לציבור



18. מס. הדרך
  19. מרווח בניה צדדי מינימלי
  20. רוחב הדרך
  21. גבול גוש
  22. גבול חלקה קיימת
  23. גבול חלקה לביטול
  24. גבול מגרש מוצע
  25. מס' גוש
  26. מס' חלקה קיימת
  27. מס' מגרש מוצע
  28. חזית מסחרית
- קו סגול ועליו משולשים
  - קו ירוק דק
  - קו ירוק מרוסק דק
  - קו שחור דק
  - מספר בספרות סגולות גדולות בתשריט
  - מספר צבוע ירוק
  - מספר שחור רשום בתוך אליפסה
  - קו סגול עבה

2.05 טבלת שמחים ושימושים

בתכנית מצב מוצע				בתכנית מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים		שטח בדונם	מספרי מגרשים	אחוזים	שטח בדונם	
5.7	3.5	16.22	9.86	11.0	31.15	אזור מגורים ב'
	2.2		6.36			
14.6		41.38	204-208	18.0	51.00	אזור מגורים ג'
16.7		47.39	401-403 411-414 420-422	9.6	27.10	אזור למבני ציבור
0.9		2.45	405	6.8	19.28	שטח לבית-אבות/דיוור מוגן
1.4		3.93	406	--	--	אזור למבני-ציבור+שצ"פ
33.7		95.13	302,303,304	--	--	שצ"פ+מבני ציבור פארק עירוני הגליל
5.9		16.67	305-308,311 322,330-335	28.6	80.98	שטח ציבורי פתוח
0.7		1.91	355	7.0	19.73	שטח פרטי פתוח
0.4		1.09	---	2.5	7.04	דרך להולכי-רגל
15.5		43.92	---	16.5	46.72	דרך קיימת
0.9		2.65	---	---	---	דרך מוצעת
3.5		9.86	480-484	---	---	דרך/חניה משולבת
0.1		0.40	501	--	--	זכויות בניה מעל דרך ציבורית ("גשר") חזית מסחרית
100.0		283.00	---	100.0	283.00	סה"כ

פרק מס' 3: שימוש בקרקע ובבניינים

כללי

- א. לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
- ב. בכל מגרשי המגורים יש לתכנן לפחות 7 מ"ר ליח"ד כשטח פרטי פתוח מרוכז בתחומי המגרש (ללא חניה).

אזור מגורים ב'

- 3.01 מגרש 103 - בניה קיימת בתים מזורגים.  
לא תותר תוספת למבנים, אלא על פי הוראות הבניה של תוכנית ג/במ/25 שבתוקף.
- 3.02 מגרשים 201,202,203 (בנייה מוצעת).  
בכל מגרש ייבנה מבנו הכולל 6 קוטג'ים טוריים הפונים מזרחה לכביש 21 ומבנה גבוה הפונה לכביש חניה הפנימי.  
סה"כ 16 יח"ד במגרש.  
זכויות בניה בהתאם למפורט בפרק 6.  
לקוטג'ים ולדירות-הקרקע יוצמדו חצרות. חניה בתחום המגרש.

אזור מגורים ג'

- 3.03 מגרשים 204,205,206,207
- א. במגרשים אלו ייבנו בתי מגורים ע"ג קומה מסחרית, כך שתיווצר חזית מסחרית לאורך רח' קק"ל כביש מס' 2 משני צידיו והיא תמשך גם לרח' נשיאי ישראל - כביש מס' 1.
- החזית המסחרית תמשך בצורה מזורגת לאורך רח' קק"ל כביש מס' 2, כשהיא "חובקת" ככרות קטנות - שצפ"ים 330,308,307,306 מהם תוגדר כניסה גם לתוך המבנו - ללא מדרגות.
- בקומה המסחרית במפלס הרחוב, יותרו השימושים הבאים:  
חנויות לממכר קמעוני למוצרי מזון, כלי-בית וגינה, סדקית, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי-קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי-מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי-כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית.
- לא יורשו אולמות שמחה ודיסקוטקים או פונקציה מסחרית גדולה כגון סופרמרקט. הועדה לתכנון ובניה והרשות המקומית יעמדו על כך שהשימושים לא יהוו מטריד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן רישוי לעסק.
- החזית המסחרית תלווה בסתווים מקורים באופן רציף.
- קומות בתי המגורים יהיו מעל קומות המסחר וקומת עמודים, כפי שמופיע בתכנית הבינוי, אך בכל מקרה לא תהיה החזית בגובה אחיד לכל אורכה.
- גושי הבינוי מעל החזית המסחרית ייבנו בנסיגה של 5 מ' והופעתם בחזית תהיה בעלת רקמה של מישורים שונים.
- החזית האחורית הפונה למגרש ( לא לרחוב קק"ל), תהיה מזורגת בחלקה.
- במגרש 204 יישמר שפ"פ בשטח מינימלי של 1200 מ"ר, ובמגרש 205 - בשטח של 600 מ"ר, בהתאם לתכנית הבינוי.
- חניות לדירות המגורים ולבעלי חנויות המסחר בתחום המגרש, חלקן בחניון מקורה ו/או דו-קומתי. החניה לציבור הקונים תהיה ברח' קק"ל כביש מס' 2 ובחניונים הציבוריים הסמוכים.
- זכויות בניה בכל מגרש עפ"י המפורט בפרק 6.

כתנאי למתן היתר בניה יידרשו מגישי הבקשה במגרשים אלה להציג בפני הועדה- המקומית את תפיסת העיצוב של המבנים והפיתוח כשהם מודגמים ע"י מודלים ותכניות בפירוט וקנ"מ שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
לאחר אישור עקרוני של הועדה-המקומית לעיצוב, יוכלו מגישי הבקשה להיתר בניה להכינה ברמת הפירוט הנדרשת לדיון בוועדה-המקומית לצורך מתן היתר בניה.

#### ב. חזית מסחרית

במגרשים 207,206,205,204, לאורך רח' קק"ל כביש מס' 2 ונשיאי ישראל כביש מס' 1 ובהתאם למסומן בתשריט, תפותח חזית מסחרית. לאורך החזית המסחרית תשמר זכות מעבר חופשי לציבור ברוחב מינימלי של 5 מ' בין תחום הדרך ועד לקו חזיתות החנויות מתחת לסתווים.  
בצומת הרחובות קק"ל (מס' 2) - נשיאי ישראל (מס' 1) תוגדר הככר ע"י מבנה מסחרי בן 3 קומות בכל צד אשר יאפשר מעבר גם לתוך המבנים.  
באמצעות אזודי מסחר אלו יפותח רח' קק"ל מצומת האירוסים ועד למגרש בית- העיריה החדש כרחוב מסחרי המתבסס בעיקר על תנועת הולכי-רגל מבנין העיריה החדש במורד הרחוב ועד לקניון הקיים בצומת האירוסים. לצורך כך ייבנה גם גשר מעל רחוב נשיאי ישראל כולל אפשרות למסחר על הגשר (להלן מגרש 501 בסעיף 3.18).  
חניות לבעלי החנויות בתחום המגרשים - הכל לפי הנחיות נספח תנועה.  
חניות לקהל - בחניונים במגרשים 480 ו- 481  
זכויות הבניה בכל מגרש, בהתאם למפורט בפרק 6.

#### 3.04 מגרש 208

ייבנו 6 בתים מדורגים עפ"י תכנית הבינוי.  
המבנן כולו פונה לצומת שגיא ויש להקפיד על עיצוב החזיתות המדורגות בכל הבתים כיחידה אחת. שפ"פ 355 שייך למגרש זה ויפותח במקביל לבניית הבתים.  
חניה בתחום המגרש בחלק הפנימי. מן המגרש יוכשרו מעברים להולכי רגל לכיוון שצ"פ 322 וצומת שגיא ותישמר זכות מעבר לכיוון רח' אשכולות כביש מס' 44, דרך מגרש 482.  
זכויות בניה בהתאם למפורט בפרק 6.

#### מבני ציבור

#### 3.06 מגרש 401 בית העיריה החדש של כרמיאל

במגרש זה ייבנה בית העיריה החדש של כרמיאל.  
המבנה ירכז בתוכו את שרותי העיריה לתושבים. גימור המבנה יהיה בחומרים עמידים - אבן, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום - באישור מהנדס העיר. מתקנים הנדסיים ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה העיקרי.  
תכנון המגרש יכלול בנוסף למבנה העיריה, ככר עירונית להתכנסות, גינון, שבילים, מתקני משחק, מגרשי חניה וכל מבנה שירות ציבורי בהתאם לאישור מהנדס העיר.  
זכויות הבניה כמפורט בפרק 6.

#### 3.07 מגרש 402

המגרש צמוד למגרש בית העיריה. ישמש לבניית משרדים ציבוריים. המבנה ימוקם בהתאם לתכנית הבינוי, כך שיגדיר את הככר העירונית של העיריה.  
חניות בתחום המגרש בחלקו המזרחי ומתחת לבנין.  
המבנה יצופה בחמרי-גמר תואמים לגמר של מבנה העיריה.  
התכנון האדריכלי של המבנה יתחשב באופי האדריכלי של בנין העיריה הקיים לשביעות-רצון הועדה.



3.08 מגרש 421, 420, 403

מגרשים למבני ציבור. יותרו הקמת גני-ילדים/מעונות-יום, מועדונים או מבנים אחרים לצרכי ציבור.  
זכויות הבניה - כמפורט בפרק 6.  
המבנים יחופו בחומרים עמידים. במגרשים 420 ו- 421 ניתן לבצע חלוקת-מישנה להקמת כמה מבני ציבור בכל אחד מהמגרשים. מגרשים אלו גובלים בפארק הגליל ותכנון המבנים יתחשב בכך הן מבחינת כניסות, שימוש בשטחים פתוחים, והן מבחינת הופעת המבנים כלפי הפארק וכלפי הגישה לפארק שבין מגרשים 421, 420.

3.09 מגרשים 422, 411

במגרש 411 הוקם מועדון לקשיש. מגרש 422 משמש הרחבה למגרש זה. ועליו ייבנה מבנה נוסף לאותה מטרה. התכנון צריך לקשור בין המבנים הן מבחינת האופי האדריכלי של המבנה והן מבחינת תפקוד: גישה, כניסות, שטחים פתוחים, חניות. לפיכך, לא יישמדו קווי בנין בין שני המגרשים.

3.10 מגרשים 412, 413, 414

מגרשים אלו מיועדים למבני-ציבור כגון: בית-ספר, גני ילדים ומועדון. הוראות בנייתם על פי ג/במ 25.

3.11 מגרש 405 - דיור מוגן

תותר הקמת יח"ד לדיור מוגן במבנה גבוה.  
המבנה יכלול את שטחי הציבור הנדרשים, כגון: משרדים, מועדון, ספרייה, יחידה לאב-הבית, מטבחון וחדר אחות ורופא ושטחי שרות נוספים שישרתו את היעוד המקורי. התכנון יתחשב בקשר אפשרי עם המעון לקשיש במגרש הסמוך.  
זכויות בניה כמפורט בפרק 6.

3.12 מגרש 406 - מבני ציבור + שצ"פ

מגרש זה יחד עם שצ"פ 304 מקשרים את פארק הגליל (סעיף 3.13) עם פארק אופירה (הפארק המרכזי של כרמיאל), ישמש להקמת מבני ציבור שישתלבו בפיתוח הנוף של הפארק. המבנים יצופו בחומרים קשיחים. חניה בתחום המגרש.  
זכויות בניה כמפורט בפרק 6.

3.13 פארק הגליל - שטחים ציבוריים פתוחים+מבנים לצורך הציבור  
מגרשים 302, 303, 304

ישמש כפארק עירוני ויחולו עליו הכללים של שטחים פתוחים לפי נספח הנוף. בפארק הגליל תותר בניה מיוחדת לתצוגה ותיירות בהתאם לתכנית פיתוח הפארק ובהתאם לזכויות הבניה בתכנית מתאר כרמיאל (ג- 424) ובתכנית זו.  
פארק הגליל יסופל כפארק לשיקום מחצבות בהמשך לפארק העירוני הקיים וגבעת בתה. הפארק כולל בתוכו ערכים ארכיאולוגיים בעלי חשיבות, כמו תל-זגג וערכים נופיים מיוחדים בעלי פוטנציאל שיקום ופיתוח יוצאי-דופן (מחצבות השיש הנטושות). אין לשפוך פסולת בנין ועודפי מילוי בתחום שטח הפארק ואין למלא בשום מקרה את המכתשים הקיימים בתחום הפארק, אלא לפי תכנית פיתוח מפורטת.  
לגבי המגרשים הנ"ל תוגש תכנית-פיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה - זכויות בניה כמפורט בפרק 6.

דף מס' 10 מתוך 24 דפים

- השטח ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:
- שיקום המחצבות לאזורים ייחודיים, כגון: טיפול במים, צמחיה ומחצב.
- הקמת מבנים כגון: מחיאון, יד לבנים, חוצות יוצר ומתקנים לציבור, המשרתים מטרות אלו.
- נטיעות וגנים.
- דרכים להולכי-רגל כולל מעבר שירות לדכב המשמש לתחזוקת האזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- ריהוט רחוב.
- מתקנים הנדסיים: מקלוט, ת. שאיבה, ת. טרנספורמציה וכדו', חניה תת-קרקעית עד 500 מ"ר.

### 3.14 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ)

ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
עקרונות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים עפ"י נספח הנוף והפיתוח.  
בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי-רגל ומגרשי-משחקים, מתקני משחק ונופש.  
תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ.  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים.

פירוט השצ"פים:

#### פארק צומת שגיא - מגרשים 305,322

ממוקם בכניסה לכרמיאל מכיוון רח' קק"ל.  
הפארק נמצא כ- 5 מ' מעל הכביש ויתוכנן כפארק חזותי לכניסה לעיר. כולל: רחבות צפייה לנוף, אמפי, פרגולות, קשר מדרגות לשד' קק"ל ולשד' בית-הכרם. מול השצ"פ כמודגם בתכנית הפיתוח יש לשמור על זכות מעבר לציבור מול הרחבה בשצ"פ. יושם דגש על:  
א. עיצוב הקירות התומכים כלפי הדרכים, מפגשים בין הקירות ודירוג הקירות, הן אנכי והן אופקי. עיבוד הקירות יהיה באבן מסותתת.  
ב. עיצוב המעקות.  
ג. שילוב תאורה מדגישה אלמנטים בפיתוח מחוץ לתאורת בטיחות.

#### מגרשים 306,307,308,330

ככרות לאורך החזית המסחרית ברח' קק"ל (כביש מס' 2), וצומת האירוסים.  
יפותחו כככרות. לשהות כולל ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב וגינון. מהם תישמר זכות מעבר לתוך המבנים.

#### מגרש 311 - פארק זיתים.

יישמרו העצים והזיתים הגדלים במקום גם במסגרת הפיתוח כפינת-מנוחה לטובת תושבי האזור.

#### מגרש 333

שצ"פ לצד כביש 21 להפרדה בינו לבין שכונת בנה-ביתך יינטע ע"י שדרות עצים בכירים.

#### מגרש 334

שצ"פ במעלה המעבר בין צומת האירוסים לפארק הגליל.

#### מגרשים 331,332,335

שצ"פ בהיקף גושי הבינוי למעבר, שהיה ומנוחה.

**3.15 שטח פרטי פתוח (9\*9) - מגרש 355**

ישמש כרצועת-גינון ויפותחו בו שבילים ורחבות להולכי רגל.  
שטח פרטי פתוח השייך לחלקה 208 ומהווה שטח ירוק לפעילויות נופש ומנוחה עבור דיירי המתחם, מעבר נופי שוטף בין פארק הגליל, לאורך מבני הציבור 403 ו-405 ועד למעבר הציבורי י"ז. ימוקמו בו גם אזורים למתקני משחק לילדים ופעוטות.

**3.16 דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי-רגל**

השטח הצבוע בתשריט בחום, הוא דרך קיימת. השטח הצבוע בתשריט באדום הוא דרך מוצעת. השטח הצבוע בתשריט באדום ובפסים אלכסוניים בצבע ירוק, הוא חניית/דרכים משולבות. השטח הצבוע בצבע ירוק ולאורכו 2 קווים מקבילים בצבע אדום הוא ציר הולכי-רגל. הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.

צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן-משולבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. הדרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי-רגל ולחניית רכב ותרופף תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב. המיסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

שביל הולכי-רגל מהווה המשך טבעי של שטח-ציבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי-רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו. שביל הולכי-רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

במעברי-החציה תתבצע הנמכת אבן-שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.  
רחוב קק"ל כביש מס' 2 בין ככר האירוסים בכביש מס' 1 לככר שגיא, בכביש מס' 4, ירוצף ויישמר כדרך משולבת בחניות המאפשרת תנועה נוחה של הולכי-רגל בין שני צידי הרחוב.

**3.17 זכות מעבר**

השטח המסומן בקיווקו שחור ע"ג צבע רקע מהווה אזור בו תישמר זכות מעבר לציבור בשטח הפרטי.

**3.18 זכות בניה מעל דרך ציבורית ("גשר") + חזית מסחרית - מגרש 501**

השטח המסומן במעוינים שחורים וקו סגול עבה ע"ג צבע הרקע מהווה אזור בו יותר לבניה גשר מעל דרך נשיאי-ישראל (כביש מס' 1).

רוחב הגשר עד 10 מ', כאשר 4 מ' מתוכם ישארו כמעבר פתוח להולכי-רגל. השאר יוכל לשמש כחנייות למסחר ומודיעין עירוני.

העיצוב הסופי של הגשר, כולל צורתו וחומרי גמר, יקבע בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה ובאישור הועדה-המקומית.

גובה הגשר מעל דרך נשיאי ישראל - לפי אישור משרד התחבורה.

תקנות כלליות והוראות בנושא חזות ואיכות הסביבה

4.1 הוראות לעיצוב מבנים:

א. חמרי הגמר וגווניהם:

לפי שינוי לתכנית מתאר - אבן מסותתת. ניתן לשלב עד 15% חומרים קשיחים אחרים. במבנה מעל 3 קומות יהיה שימוש בשני סוגי סיתות אבן לפחות.

ב. צנרת:

לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה).

ג. מסתורי כביסה:

מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה המנוצבת כחלק מהחזית. בדידות צמודות-קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב, באישור מהנדס העיר. בבתים משותפים שייבנו, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.

ד. מזגנים:

בכל הדירות יתכננו ויוכנו הכנות למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון מיזוג הדירות יהווה חלק בלתי-נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

ה. שלטים:

כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים. הגשת תכנית שילוט כוללת לכל מגרש הכולל מסחר, תהיה תנאי לדיון בועדה-המקומית לתכנון ובניה.

ו. גגות המבנים:

חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. התקנת דוודים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה והגיאומטריה של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה - שיאושרו במסגרת היתר הבניה. גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי-נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ז. אדניות:

תדרש בניית אדניות בחזיתות המבנים שייכללו בבקשה להיתר בניה ויאושרו עיצובית ע"י מהנדס העיר.

ח. קירוי:

בכל הכניסות לבתים, ביציאות לחצר, למרפסות מחדרי-המגורים ולחצרות-משק, יותקנו קירוים משולבים בעיצוב המבנה, בהיקף של 7 מ"ר לפחות ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ט. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.  
קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות-רצון הועדה.  
לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.

י. טיפול בגמלונים וחזיתות צד של מבנים:

גמלונים וחזיתות-צד של מבנים בכל מגרש יטופלו כחזית-ראשית לכל דבר, תוך שמירה על פלסטיות, דרוג ושונות ממבני האמצע שבאותו מגרש.

יא. מסדים:

כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.

יב. מבנים לשטחי שירות:

הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. במגרשים של בניה רוויה ייבנו חניות מקודות, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.

הוראות כלליות

4.2 מקלטים או חדרים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א, לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות-רצונו של יועץ הג"א.  
המקלוט לשטח ציבורי/מסחרי ובפארק הגליל יהיה בתוך המבנים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים, בהתאם לדרישות הג"א.

4.3 תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש.  
כל קירות הפיתוח והמסדים במגרשים 201 עד 208 יבוצעו באבן-מסותתת בעיבוד גס יותר מאבן הציפוי של קירות הבתים, כולל עיבוד בכל מקום מפגש קירות.  
יותר התאמות מקומיות במפגשים עם קירות אבן טבעית במגרשים קיימים.  
דרישות מפורטות לתכנון וביצוע הפיתוח - בפרק 5.

#### 4.4 תכנון ופיתוח דרכים ציבוריות

תוכניות הפיתוח והגינון ותכניות השיקום הנופיים למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות לכל שטחי הדרכים יוכנו ויוגשו לאישור הועדה יחד עם תכניות הכבישים. עקרונות התכנון - ראה נספח הנוף והפיתוח ונספח הבינוי.  
הפיתוח, הגינון והשיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

#### 4.5 קוי מים וביוב בתוך המגרשים:

היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק של 2 מ' מקו המגרש.

#### 4.6 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:

תשמר זכות גישה לאחזקת קוי מים, ביוב, ניקוח וכל קוי תשתית ציבורית.

#### 4.7 גינון והשקייה:

תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 13 מ'.  
מערכת השקייה בשטחים הציבוריים והמשותפים תתוכנן בתיאום עם מחלקת הגינון של הרשות המקומית ובאישורה.  
עבור כל שטח משטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גינון והשקייה לביצוע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה - ראה פירוט נוסף בפרק 5.

#### 4.8 תעודת גמר:

תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, השמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והחציבה, כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.

#### 4.9 גישה לנכים:

תובטח כניסה נאותה לנכים לכל המבנים.

#### 4.10 עיצוב הרחוב:

יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים (להצמיד "פילרים" של השמל, בזק, גומחות לגז וכו').

#### 4.11 הפקעת שטחים ורישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כולל: שבילים, דרכים ושטחים פתוחים, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, ו-189 בחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על-שם עיריית כרמיאל, על כל הצווים והתקנות הנוגעים בענין. חלוקתם לצרכי רישום תיעשה ע"י יזם התכנית, בהתאם לחוק.

4.12 כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי השטח ברשת הידרנטים לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

4.13 שירותים:

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים:

מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

ב. ביוב:

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

ג. סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לסילוק אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתיאום עם מח' מהנדס העיר. מתקנים אלה יופיעו בתכניות פיתוח של המגרשים המצורפים לבקשות להיתר בניה (ראה פירוט נוסף בפרק 5).

ד. חשמל, טלפון ותקשורת:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:  
רשת חשמל מתח גבוה תהיה תת-קרקעית, תחנות הטרנס' יהיו פנימיות וימוקמו בצד הגבוה של הדרך כלפי ההר, כך שלא יבלטו בנוף. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.

איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:  
מרתם מתח נמוך ..... - 2 מ'  
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו ..... - 5 מ'  
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו ..... - 8 מ'  
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו ..... - 10 מ'
2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקירבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידניים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מקו חשמל מתח נמוך ..... - 2.5 מ'  
מקו חשמל מתח עד 33 ק"ו ..... - 5 מ'  
מקו חשמל במתח עליון ..... - 10 מ'
4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מכבל חשמל תת-קרקעי ..... - 10 מ'  
מעמודי חשמל מתח נמוך ..... - 5 מ'  
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... - 5 מ'  
מעמודי חשמל מתח עליון ..... - 10 מ'
5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ה. סלפון ותקשורת:

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.  
רשת התקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לסלויזיה בכבלים.

4.14 תניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקנות התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבניה. בכל מקרה, לא יפחת מספר מקומות החניה מ- 2 חניות ליח"ד הגדולה מ- 70 מ"ר בהתאם לשימוש בקרקע ולנספח הכבישים.  
מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.  
לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב, או בשצ"פ תשמר "ערוגת גינון" ברוחב של 1.5 מ'. לכל מגרש למגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מקס' של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד, מהנדס הועדה רשאי לאשר ביצוע שתי כניסות לרכב כנ"ל.  
כל החניות יהיו בתחום המגרשים. פרט לחניות המסומנות לצידי הדרכים בנספח בינוי וחניות, חניות ציבוריות/מזדמנות. הביצוע ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ולאחריה מדרכה.



### מגרשי חניה במתחמים.

1. חניות במגרשים יהיו מרוצפות בריצוף משתלב. תכנית הריצוף בחניה תדגיש את החלוקה לחניות ולמסעה.
2. כל 7-8 חניות ניצבות תהיה ערוגה לעץ צל. הערוגה תשולב במדרכה בחזית החניות, במרחק של מינימום 1.0 מ' מחזית החניה, או תהווה הפסקה ("אוזניים") מגוננות בין החניות.
3. כל 4-5 חניות מקבילות תהיה ערוגה לעץ צל. הערוגה תשולב במדרכה בצד החניות, במרחק של מינימום 1.0 מ' מצד החניה, או תהווה הפסקה ("אוזניים") מגוננות בין החניות.

#### 4.15 עתיקות:

עם הגדרת פעילות בשטח עתיקות ע"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות, ובכלל זה זריקת אשפה, סילוק וחפירה, לרבות עבודות פיתוח ובניה.

#### 4.16 היטל השבחה:

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י חוק.

#### 4.17 שלבי ביצוע:

במקביל לביצוע הבניה במגרשים, יפותחו התשתיות, הכבישים, החניות והשבילים הנחוצים וסמוכים למגרש הבניה.

#### 4.18 פינוי עודפי עפר:

עודפי עפר הנוצרים במהלך עבודות הבניה והפיתוח זאין בהם צורך בתחום התכנית, יפוננו לאתר שיועד לכך לפי הוראות ובאישור מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.

פרק מס' 5

נוף ופיתוח

5.1 כללי

תכניות פיתוח מגרשים, שפ"פים ושצ"פים, יוכנו ויוגשו לוועדה, כחלק מתכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים. התכניות יכלול:

- 5.1.1 תכנית כללית אשר תוגש בק.נ.מ. 1:250 בלבד. תכניות מוגדלות של שטחים מיוחדים יוגשו בקנ"מ 1:100. התכנית תכלול:
- א. סימון גבהים בקווי גובה כל 0.50 מ' מינימום בשבילים, חניות, רחבות וקרע.
  - ב. סימון גובהי 0.00 מבנים בגובה קומת הכניסה. גובה קומות נוספות יסומן בהתייחס לקומת הכניסה.
  - ג. גובה מול כניסות למבנים.
  - ד. סימון הקירות בהתייחס לפרישות וסימון גובהי הקירות.
  - ה. סימון סלעיות, גבולותיהן ודרגת השיפוע שלהן.
  - ו. כל מרכיבי הפיתוח: קידות, סלעיות, שבילים, רחבות, חניות, מדרגות, מיקום אבני שפה מונמכות, או אבני עליה לרכב, גדרות, מעקות, מאחזי יד, שערים, מוצא צינורות מי גשם ופתרון הניקוז עבורם, מחסני גינה, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז, פנסי תאורה, הידרנטים, שעוני מים, מבני טרנספורמציה, אזור מתקני משחק וסוגי המתקנים.
  - ז. טיפול בשטחים הגובלים במגרש, כבישים, שצ"פים, שטח מבני ציבור, מגרשים שכנים. הטיפול בגבולות המשותפים יתואם בין המתכננים ויכלול:
    - 1.ז התייחסות למס' החניות בכבישים המשותפים לשני מגרשים והחלוקה ביניהם.
    - 2.ז בתכנית המגרש מבקש ההיתר יופיע החלק הרלוונטי מהמגרש השכן
    - 3.ז תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות משני צדי רחוב משולב, או מעבר ציבורי.
    - 4.ז חיבור לתשתיות ציבוריות מתואם עם המתכננים הראשיים של הת.ב.ע. וקבלת אישורם לשינוי נדרש בכתב בלבד.
    - 5.ז ביצוע כניסות לחניות והגעת שבילים לשבילים ציבוריים בשצ"פים לפי הפרטים המנחים כנספח המפורט לפיתוח ותוך תיאום עם המתכננים הראשיים של הת.ב.ע, מתכנן הכבישים ומתכנן הנוף. שבילים מגיעים בניצב לזרך ציבורית מול ערוגה מגוננת.
    - ח. אבני שפה מונמכות בכל המעברים בין מדרכות דרך כביש, או חניות.
    - ט. גישה אחת לפחות ללא מדרגות לכל מבנה ולכל שפ"פ.
    - י. חניות ממוספרות ומסומנות לפי חניות מוצמדות וחניות אורחים.
- 5.1.2 חתכים כללים אשר יבוצעו לאורך ורוחב התכנית בכל מקום נדרש, לצורך הסבר מלא של כל הקשרים והמעברים בתכנית. בקנ"מ 1:100.
- 5.1.3 חזיתות לרחובות, כבישים משולבים ושצ"פים. בקנ"מ 1:100.
- 5.1.4 פרישת קירות בקנ"מ 1:100.

5.1.5 פרטי פיתוח של כל האלמנטים המופיעים בתכנית.  
יושם זגם על:

- א. מפגשים בין קירות פיתוח לקירות מבנים.
- ב. מפגשים שונים בין קירות פיתוח.
- ג. פרטי ניקוז מהמבנה עד לחיבור לשוחה, או לקיר התומך ועד למדרכה הציבורית.

5.1.6 תכניות צמחיה והשקיה.

תכנית צמחיה.

התכנית תוגש לבקרה בעירייה למחלקת מהנדס העיר ולמחלקת גינון ונוף. אישור התכנית מהווה תנאי למתן היתר בניית המבן.  
תכנית הצמחייה תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רחבות, כניסות, או תוואים של שבילים.  
התכנית תכלול רשימת צמחיה מפורטת. הצמחים יהיו תואמים את האקלים הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה, יהיו מגוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים, בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.

תכנית השקיה.

לפני הכנת התכנית יש לקבל ממחלקת גינון ונוף בעירייה את כל הנתונים עבור התכנון וכן את זרישותיה בנוגע לאביזרים השונים: סוגי הצנרת, הממטירים, צינורות הטפטוף והמחשוב.  
יתוכנן ראש מערכת נפרד לשפ"פים ולשצ"פים הנמצאים בתחום המבן.  
ערוגות שייוצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו בהתאם בתכנית ההשקיה.  
התכניות יוגשו למחלקת מהנדס העיר ולמחלקת גינון ונוף לצורך בקרה ואישור.

5.1.7 ניקוז מי גשם.

תכנית ניקוז מי הגשם תוגש במסגרת תכניות המים והביוב וכן תופיע כחלק מתכנית הפיתוח. מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לשבילים ולכבישים. יש להקפיד על ביצוע קירות תומכים בגבול המגרשים הגבוהים מהפיתוח הציבורי לידם. אם לא נדרש קיר תומך תתוקן בסוף המגרש אבן גן בגובה 0.30 מ' אשר האדמה במגרש נמוכה ממנה ב-0.10 מ', למניעת סחף אדמה לשבילים ולכבישים הציבוריים.  
צינורות מי הגשם ינוקזו בניקוז תת-קרקעי למערכת ניקוז ציבורית למעט בחלקות קטנות במיוחד בהם יינתן היתר להגיע עם צינור מי הגשם עד לקיר התומך בגובה 0.10 מפני המדרכה ולנקז אליה.  
אין לנקז מי גשמים מוגזנים, מרפסות ואזניות, בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם בלבד.  
תכנית הניקוז תוגש לאישור למחלקת התשתיות בעירייה במקביל להגשה למחלקת מהנדס העיר יחד עם שאר תכניות הפיתוח.

5.1.8 מכלי אשפה, דלק וגז.

לפני תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מפורטות ממחלקת רישוי עסקים בעירייה בנוגע לסוגי וגדלי מכלי האשפה הדרושים וכמותם ביחס ליחידות הדיור, סוג מכלי הגז ו/או הדלק בהם הוחלט להשתמש במבנה.

א. מתקני אשפה

מיקום מתקני האשפה יש לבצע בהתאם לתכנית הבינוי הכללית ולהנחיות חוברת פרטי הפיתוח הנלווית לתקנון. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנון והוראות המחלקה, יש לקבל הנחיות ברורות בכתב ממחלקת מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת רישוי עסקים.

ב. מכלי גז

מכלים או בלוני גז ישולבו במבנה, או בעיצוב השטח, כך שלא ייראו מהחזית הציבורית.

ג. מכלי דלק

מכלי דלק יותקנו בשילוב עם המבנה, או עם עיצוב השטח, באופן שיסתרו ע"י קירות, או ייקברו בקרקע, כך שהמכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא ייראו מהחזית הציבורית.

5.1.9 תשתיות.

א. ארונות חשמל תקשורת וטל"כ.

הארונות ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר, או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פה מעוצב מגולוון וצבוע או סגירה אחרת עלפי הנחיות נספח הנוף. הצנרת בין הארון למבנה, תהיה סמויה מאחורי הקיר, או טמונה בקרקע.

ב. צינורות ביוב/ניקוז.

כל מעבר של הצינורות בקירות התומכים בחזית מגרשים יבוצע בגב הקירות בצורה נסתרת. לא יתקבל תכנון הכולל צינורות גלויים.

5.1.10 הפרשי גבהים.

א. הפרשי גבהים בחזיתות מגרשים כלפי דרכים, רחבות, מדרכות ייפתרו עם קירות תומכים בלבד. פתרון תימוך בסלעיה יותר אך ורק כלפי שצ"פים.

ב. רוחב הקירות, משני צדי הדרך, יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך, כך שזכות הדרך תישמר כולה לצורך כבישים מדרכות וגינון ציבורי.

ג. הקירות התומכים בחזיתות המגרשים יבוצעו באבן מסותתת בעיבוד טובזה, או טלטיש, או שילוב של שניהם.

קירות תמך בין מגרשים יורשו בעיבוד אבן טבעית פראית.

ד. ראש הקיר ייבנה תמיד אופקית והפרשי מפלסים לאורך הקיר ייפתרו במדרגות.

ה. הפרשי גבהים של יותר משני מ', בחזיתות המגרשים ידורגו. ערוגה בחזית המגרש הצמודה למדרכה תהיה בגובה שלא יעלה על 1.20 מ'.

ו. הקופינג בראש הקיר יהיה מאבן מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות, מעובדת בחזיתה בטובזה, או טלטיש. פינות האבן יסותתו ב- 45 מעלות.

ז. קירות אבן טבעית פראית, יורשו בין חצרות ובשצ"פים, מחוץ לחזית בין שצ"פ לדרכים ציבוריות ויבוצעו לפי המפרט הבין משרדי. המשקים בין האבנים יהיו שקועים בעומק 1.5-2 ס"מ, וברוחב בין 1-3 ס"מ. המשקים יהיו מעובדים ומוחלקים.

דף מס' 21 מתוך 24 דפים

- ח. צינורות ניקוז בקירות התומכים יבוצעו לסירוגין, כל 1.5-2.0 מ"ר, כך שכל שורה תהיה אופקית לחלוטין.
- עיבוד מוצא הצינורות בקיר יעובד בצורה מרובעת, או, עגולה במקדח כוס. כל חזית הקיר תעובד בצורה אחידה. כל הצינורות יהיו אפורים ובאיכות מעולה ויגיעו עד גב האבן בלבד.
- ט. הפרשי גבהים בין מגרשים פרטיים, יפתרו בקירות תומכים בלבד.  
י. סלעיות
- סלעיות תיבנינה בהתאם למפרט הבין משרדי. סלעיות מעל גובה 3 מ' ידורגו, כאשר המרחק בין דירוג אחד לשני יהיה לפחות 1.50 מ' שייועדו לגינון.
- בסלעיות ישולבו כיסי שתילה. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-0.80/1.00 מ' ובגובה 0.60 מ'.
- הסלעיות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבנים שטוחות שלוקטו מפני השטח (לא מחציבה). לא תותר סלעיה בשיפוע גדול מ-1:1.5 באישור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע, יותר לבצע גם שיפוע של 1:1.
- בשום מקרה, לא תהיה סלעיה ברצף אחד בגובה מעל 3 מ'. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר סלעיות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 2.50 מ' וביניהן מרווח אופקי של לפחות 1.50 מ'.
- שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע. גודל האבנים לא יקטן מ-0.80/1.00/0.60 מ'.
- הסלעים יונחו בניצב לשיפוע הקרקע, כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. יש להקפיד על הנחת הסלעים כך שלא ייווצרו מרווחים המשכיים בניצב, בין הסלעים בין שורה לשורה אלא האבנים תונחנה כך שמול רוח תבוא בשורה הבאה אבן ולחילופין. בתי הגידול המיועדים לשתילה, ימולאו באדמת גן.

#### 5.1.11 מעקות, גדרות, ושערים.

כל המעקות יהיו מפרופילי פלדה מגולוונים וצבועים. המידות, הצביעה העיגונים, בהתאם למפרט הטכני הבין משרדי ובהתאם לפרטים המנחים בנספח הפיתוח. כל המעקה יבוצע מיחידות נפרדות המחוברות ביניהן בהברגה, או בחיבור אחר, שאינו הלחמה.

לא תותר הקמת גדרות רשת, למעט גדרות הפרדה בין מגרשים, בהם תותר גדר רשת מרותכת ומגולוונת בתוך מסגרת, או בין עמודים, מיחידות נפרדות, המחוברות ביניהן בהברגה, או אלמנט אחר, שאינו הלחמה.

#### 5.1.12 שימור עצים.

בשטח התכנית קיימים עצי זית ועצי חורש טבעיים. בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווג לפי גודל, סוג, וציון כוונת התכנית לגביהם.

ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים יישמרו, יועתקו, או ייכרתו, על-פי התכנית הנופית, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה, בהתאם להוראות ואישורי קק"ל ובאחריות ועל חשבון המבקש.

#### 5.1.13 שצ"פים.

תכנון מנחה לשצ"פים מופיע בתכנית הפיתוח הכללית.

גובה בניה מקסי' (7)	זכויות בניה שטח בניה מקסי' במ"ר או באחוזים							קוי בנין			גודל מגרש (מ"ר)	שמושים עקריים ומספר מגרש	שם האזור
	לכסוי קרקע % משטח מגרש	סה"כ	מ ת ח ת	מ ע ל מפלס- כניסה	חניה מקורה או תת- קרקעית	שטחי שרות	שמוש עקרי	צ ז ד י	א ח ו ר י	ק ד מ י			
4 קומות 12 מ'	25	גב"מ /	עפ"י	בניה	קיימת			5	5	5	9857 78 יחד	103	מגורים ב'
5 קומות (3) 17.5 מ'	50%	2200	--	2200 מ"ר	200	240	1760	5	5	5	2108 16 יחד	201	
	50%	2200	--	2200 מ"ר	200	240	1760	5	5	5	2248 16 יחד	202	
	50%	2200	--	2200 מ"ר	200	240	1760	5	5	5	2007 16 יחד	203	
(2) 8 קומות 25 מ'	40%	8000 ----- 1900	--	9900 מ"ר (11)	800 ----- 200	1200 ----- 320	מג 6000 מס 1380	5	5	(1) 5	6536 60 יחד	204	מגורים ג'
(2) 8 קומות 25 מ'	40%	9290 ----- 2000	--	11290 מ"ר (11)	650 ----- 200	1440 ----- 420	מג 7200 מס 1380	5	5	(1) 5	6737 72 יחד	205	
(2) 8 קומות 25 מ'	40%	10100 ----- 1860	--	11960 מ"ר (11)	500 ----- 200	1600 ----- 320	מג 8000 מס 1340	5	5	(1) 5	10148 80 יחד	206	
(2) 8 קומות 25 מ'	40%	9840 ----- 340	--	10180 מ"ר (11)	600 ----- ---	1540 ----- 60	מג 7700 מס 260	5	5	(1) 5	9032 77 יחד	207	
4 קומות מדורגות 12.5 מ'	40%	6800	1700 מ"ר	5100 מ"ר (12)	800	750	5250	5	5	5	8929 50 יחד	208	
8 קומות 30 מ' (4)	40%	100%	--	100 %	---	20%	80%	5	5	5	8622	401 בית- העיריה	מבני ציבור
8 קומות 30 מ'	40%	170%	50 %	120 %	50%	20%	100%	5	5	5	7122	402 ב.העיריה שלב ב'	
2 קומות 7 מ'	40%	60%	--	60 %	---	10%	50%	5	5	5	1093	403 גן-ילדים	
		גב"מ 25		לפי	קיימת	בניה		0 4 (5)	4	4	1328	411 חועדון לקשיש (קיים)	
		גב"מ 25		לפי	קיימת	בניה		4	4	4	1602	412 גן-ילדים (קיים)	
		גב"מ 25		לפי	קיימת	בניה		4	4	4	1881	413 חועדון (קיים)	
		גב"מ 25		לפי	קיימת	בניה		5	5	5	14357	414 בי"ס (קיים)	
2 קומות 7 מ'	40%	60%	-	60%	--	15%	45%	4	4	4	5311	420	מבני- ציבור
		60%	-	60%	--	15%	45%	4	4	4	5016	421	

דף מס' 23 מתוך 24 דפים

גובה בניה מקסי (7)	זכויות בניה שטח בניה מקסי במ"ר או באחוזים							קוי בנין			גודל מגרש (מ"ר)	שמושים עקריים ומספר מגרש	שם האזור	
	לכסוי קרקע % משטח מגרש	סה"כ	מ ת ח ת	מ ע ל	חניה	שטחי שרות	שמוש עקרי	צ ד י	א ח ר י	ק ח מ י				יעוד/ יחיד במגרש
2 קומות מ' 8	35%	50%	--	50%	---	10%	40%	0 4 (5)	4	4	874	422 מ.לקשיש (הרחבה)	מבני ציבור (המשד)	
10 קומות + קומה מתחת לק. כניסה מ' 34	40%	220%	15%	205%	15%	40%	165%	5	5	5	2453 80 יח"ד	405 דיור מוגן		
2 קומות מ' 7	20%	30%	10% (8)	20%	10%	5%	15%	5	5	5	3926	406	מבני- צבור+ שצ"פ	
קומה אחת מ' 6 (10)	-- (10)	340 מ"ר	--	340 מ"ר	--	130 מ"ר	210 מ"ר	0	0 (9)	0	400	501	זכויות מעל דרך	
2 קומות מ' 7	5%	5% (6)	--	5%	--	1%	4%	8	8	8	79216 5256 9251	302 303 304	מבני- צבור+ שצ"פ, פארק עירוני הגליל	
							* ראה שטחי מגרשים בתחתית הדף					305-311		
							* ראה שטח מגרש בתחתית הדף					322		שצ"פ
							* ראה שטחי מגרשים בתחתית הדף					330-336		
											1907	355		שצ"פ

\* שטחי מגרשים שצ"פ

מס. מגרש	305	306	307A	307B	308	311	322	330	331	332	333	334	335
שטח (מ"ר)	4295	358	603	156	178	1445	2325	182	140	271	2747	4153	275

הערות:

- מג- מגורים : מס- מסחרי
- (1) - בחזית מסחרית לרח' קק"ל - יותרו סתווים לבניה בקו בניה אפס.
- (2) - גובה המבנים כולל: קומה מסחרית לאורך רח' קק"ל ושד' נשיאי ישראל בגובה עד 5 מ'. מעליה קומת-כניסה למגורים וגלריה למסחר עם אפשרויות לידרות מגורים ועוד 5 קומות מגורים ועוד קומת שירות לחדרי מעליות. סה"כ גובה מירבי בנקודה הכי גבוהה של המבנה - 25 מ'. והכל בהתאם לחתכי בינוי.
- (3) - מבנה מדורג - החלק הגבוה בצד המערבי של המגרש, והחלק הנמוך - קוטג'ים בצד המזרחי הפונה לשכונת הדד.
- (4) - עפ"י מק/כר/25/1
- (5) - בגבול בין מגרש 411 למגרש 422 יותר קו בנין 0"ס, לאפשר חיבור נכון עם המבנה הקיים.
- (6) - עפ"י תכנית מתאר כרמיאל 424.
- (7) - גובה נמדד מפני קרקע סופית במפגש עם נקודה הנמוכה במבנה.
- (8) - לצורך חניה.
- (9) - תשמד זכות מעבר לציבור ברוחב 4 מ'.
- (10) - כל הבניה בגשר מעל הכביש בגובה שיאושר ע"י מ. התחבורה.
- (11) - מפלס כניסה במגרשים 204, 205, 206, 207 בסבלה זו מתייחס למפלס המסחרי הפונה לרח' קק"ל (מס. 2) ולדרך נשיאי ישראל (מס. 1)
- (12) - ניתן להעביר זכויות בניה שלא נצלו מתחת מפלס כניסה למעל מפלס כניסה

