

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 18-08-2016

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21673

שם תוכנית: מבנן "דגנית/חצב" כרמיאל

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="215 987 670 1308" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21673</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>1.6.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="383 1503 742 1641" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21673</u> פורסמה בילקוס הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עוסקת בתחומים הבאים: השלמת בניוי מפורט לשוליים המזרחיים של רחוב חצב מרחוב דגנית בדרום ועד האמפיתאטרון מצפון.

שיקום רחוב חצב הקיים, כולל התניות שמשרתות את המבנן הקיים מערבית לרחוב.

השלמת בניוי ופיתוח בשוליים המזרחיים של השכונה בתחומי התכנית, כולל חיבור שביל סובב כרמיאל בין שכונת חוחית לגבולות האמפיתאטרון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנן דגנית/חצב כרמיאל.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21673 /ג	מספר התוכנית	
131.67 דונם		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	
28.07.16	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
<ul style="list-style-type: none"> • ליך • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה 	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית כרמיאל
	קואורדינאטה X	756,860
	קואורדינאטה Y	228,740
1.5.2 תיאור מקום	כרמיאל, שכונה דרומית בצמוד לאמפיתיאטרון.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	עיריית כרמיאל
	נפה	עכו
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כרמיאל
	שכונה	דרומית
	רחוב	משעול חצב
	מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18988	מוסדר	חלק מהגוש	-	258,124
18989	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
18990	מוסדר	חלק מהגוש	-	119,5
19062	מוסדר	חלק מהגוש	90	,89,88,81,74,73 92,91
19063	מוסדר	חלק מהגוש	67,53	,66,65,60,59,52 97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4929	1-28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/בת/199	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ ג/בת/199 ממשיכות לחול.	4510	10.04.97
ג/424 מתאר כרמיאל	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/424. הוראות תכנית ג/424 תחולנה על תכנית זו.	2613	21.08.1980
ג/17007 תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תוספת בניה למרחבים מוגנים. הוראות תכנית ג/17007 תחולנה על תכנית זאת	6025	26.11.2009
תרש"צ 1/18/27 שכונת אשכול	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 1/18/27 ממשיכות לחול.		09.09.1997
ג/4929 מבן בנה ביתך במשעול חצב.	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית ג/4929.	3575	02.08.1988
ג/3113 מבן בנה ביתך ברחוב הפרחים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/3113 ממשיכות לחול.	2740	27.08.1981
תמ"א 3/ב/34 משק המים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34. הוראות תמ"א 3/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5606	18.12.2006
תמ"א 4/ב/34 משק המים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"א 38 חיזוק מבנים לרעידות אדמה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	5950	12.05.2009
תמ"א 22 אדמה וייעור	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 22. הוראות תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	19.12.1995
תמ"מ 9/2 גנים לאומיים ושמורות טבע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30.07.2007
תמ"א 35 בניה, פיתוח ושימור	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בני לוי	01.11.2013	-	32	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	בני לוי	01.11.2013	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בני לוי	01.11.2013	1	-	1:250, 1:1000	מנחה	תכנית בנייה אדריכלי
		איציק אבולעפיה	01.02.2013	10	-	1:250, 1:500, 1:50, 1:100	מנחה	נספח נופי ופיתוח
		איציק אבולעפיה		1	-	1:1000	מחייב	סקר עצים
		קרני מהנדסים	18.03.2014	4	-	1:500, 1:1000, 1:100	מחייב	נספח תנועה וחניה (1)
		בלשה ילון	02.03.2014	2	9	1:20000, 1:500	מנחה	נספח ביוב ומים
		פלגי מים/קרני מהנדסים	01.02.2014	1	20		מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הערה 1. נספח זה מחייב בכל הנוגע למערכות הדרכים והחניות הדרושות. מנחה בשאר הנושאים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6082233		04-6088222	ת.ד. 515 נצרת עילית 17673	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	לי"ר		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6082233		04-6088222	ת.ד. 515 נצרת עילית 17673	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	לי"ר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6453273		04-6558812	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר		•
	04-9085679		04-9085671	שרי קק"ל 100 כרמאל 20100		עדיית כרמאל	לי"ר	לי"ר		•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / תאגיד / שם דשות מקצועיות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Blevy.architects@gmail.com	153-50-2100062	050-2100062	04-9887495	ת.ד. 519 כרמיאל 21614	חפ' 513778290	בני לוי אדריכלים	07042	079314357	בני לוי	אדריכל	עורך ראשי
office@dms.co.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	רחובות 12 ראשלי"צ 75655	חפ' 513395681	שלינגר מדידות ומערכות מידע	644	017029786	זן שלזינגר	מודד	מודד
abulhfa@netvision.net.il	04-9583486	050-9883261	04-9883261	ד.ג. בית הכרם, מכמנים 20106			78837	052239330	איציק אבולפניה	אדריכל נוף	יועץ נוף ופיתוח
office@kami-eng.co.il	04-8251095		04-8244468	דירעאל 46 א' חיפה 34334	510799893	ש קרני מהנדסים	12449	005754072	שמואל קרני	כמישים	יועץ תנועה
dansharon@dan-sharon.co.il	04-8336420	052-3564273	04-8334474	התשבי 9, חיפה 34569			510643	010201259	זן שרון	חשמל	יועץ חשמל
balasha@bj-is.com	04-8603601		04-8603600	ת.ד. 33600 חיפה 33033		בלשה ילון	37791	51945269	מוטי שופמן	מים ובזיב	יועץ מים ובזיב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
רשות הטבע והגנים	רתי"ג
כמשמעותה ב"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח 1998, ולפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	שמורת טבע

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד לאזורי מגורים, ש.צ.פ. ודרכים.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה באזור המגורים.
3. קביעת הוראות לפיתוח שטח והעברת תשתיות.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 131.67 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	27095		22755+	4340	מ"ר	מגורים
	142		114+	28	יח"ד	
	8+		8+		יח"ד קטנות	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101-147	מגורים
		30-40	שטח ציבורי פתוח
		50	חניון
		60	רצועת שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות
		1	דרך מאושרת
		10-25	דרך מוצעת
		41	דרך מסילה לביטול

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על התראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
24.39	32109.40	4726.78	3.59
54.31	71509.88	14441.79	10.97
0.41	540.61	2568.64	1.95
0.45	596.23	89.30	0.07
9.32	12278.07	10758.02	8.17
11.12	14636.46	84679.83	64.31
		89.27	0.07
		14317.02	10.87
100	131670.65	131670.65	100

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
מגורים			מגורים
שטח ציבורי פתוח			מגורים בני ביתך
רצועת שמורת טבע			מבנה ציבור משולב בשצ"פ
חניון			שטח למבני ציבור
דרך מאושרת			שטח ציבורי פתוח
דרך מוצעת			קרקע חקאית
			דרך להולכי רגל (שביל)
			דרך מאושרת
סה"כ	131670.65	131670.65	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים			
4.1.1 שימושים			
1. מגורים			
4.1.2 הוראות			
1.	מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים, 26 יח"ד לבניה מרוכזת ע"י הקבלן. תכנון וביצוע רחוב משעול החצב כולל חניות ופיתוח שצ"פים יבוצעו ע"י יזמי התכנית.	תאים 101-113	
	מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, (בנה ביתך) בשלושה מקבצים של 6-7 יח"ד. לשיווק פרטני ליחידים. סה"כ 19 יח"ד.	תאים 114-132	
	מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים, (בנה ביתך) בשלושה מקבצים של 6-10 יח"ד. לשיווק פרטני לשתי משפחות כל אחד. סה"כ 24 יח"ד.	תאים 133-144	
	מגורים צמודי קרקע במבנים טוריים. סה"כ 25 יח"ד על פי המפורט בטבלת הזכויות. לבניה מרוכזת ע"י קבלן. תכנון והבטחת ביצוע שביל "סובב כרמיאל", פיתוח השצ"פים, קירות תמך וחיבור טבעי ומגוון ליער הסמוך ע"י יוזם התכנית.	תאים 145-146	
	בתא שטח 146, באזור שבו הקיר התומך מעל שביל סובב כרמיאל מעל גובה של 4 מ' תותר תוספת של קומה תחתונה אחת להרחבת הדירות המתוכננות או כתוספת של יח"ד במסגרת הקלה. התוספת תהיה מדורגת בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.		
	מבני מגורים מדורגים בין שני כבישים משרתים. אחד עליון והשני תחתון. כ-20% ממספר יחידות המגורים בבניינים המדורגים תהיינה דירות 3 חדרים בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר. (סה"כ 8 יח"ד)	תא 147	
	יתר הדירות יתוכננו לניצול מקסימלי אפשרי של יתרת השטח המותר לבניה, בהתאם למגבלות וההנחיות בסעיף 5 בהמשך: טבלת זכויות והוראות בניה. הדירות יכולות להיות בגדלים שונים מעל 80 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד כל עוד נשמר היחס הממוצע של עד 150 מ"ר ליח"ד בחישוב הכולל של שטחי הבניה.		
	הבניינים יתוכננו בתיאום ואישור הועדה המקומית לפי הוראות תכנית מפורטת זאת ובכפוף לתשריט הבינוי של התכנית והנספחים הנופיים המצורפים אליה.		
2.	כל המבנים צמודי הקרקע, יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש ויותאמו לטופוגרפיה התלולה במקום. נפחי המבנים יהיו מדורגים, כך שיתמכו את הקרקע במגרש ויקטינו את הגובה הנדרש של קירות התמך במגרש עצמו ובגבולותיו.	תאים 101-146	עיצוב אדריכלי
	הבניינים לאורך רחוב החצב יתוכננו בתיאום ואישור הועדה המקומית בהתאם להוראות, לנספח הבינוי של התכנית והנספחים המצורפים אליה. המבנים מזרחית למשעול החצב יבנו בהתאמה לבניה הקיימת מערבית לרחוב משעול החצב, כך שכלל הבניה תהיה מדורגת והומוגנית. גובה המבנים לא יעלה על ה-0.00 של המבנים הקיימים מזרחית לרחוב משעול החצב.		
	לבניינים הבנויים מעל הכביש המשרת אותם, (מגרש עולה), תתאפשר קומת חניה במפלס הכביש בבניה קשיחה, בקו בנין אפס. על פי נספח התנועה והחניה. החניות וחצר השרות לשתי יח"ד צמודות יבנו במבנה אחד הכולל ארונות למערכות ופחי אשפה כמסומן בנספח הבינוי ותכנית הפיתוח המנחה. יותרו עוד 2 קומות למגורים מעל מפלס תקרת החניה במגרש.		
	לבניינים הבנויים מתחת לכביש, (מגרש יורד), תתאפשר חניה במפלס הכביש בקו בנין אפס. החניות לשתי יח"ד, תהיינה צמודות. חצר השרות תבנה במבנה אחד, כולל ארונות למערכות ופחי אשפה, כמסומן בנספח הבינוי ובתכנית הפיתוח המנחה. יותר קירוי חלקי למרפסות עד ל-2 מ' מקו המגרש. שטח הקירוי יכלל בחישוב השטחים המותרים. יותרו עד 2 קומות מגורים מתחת למפלס דרך		

<p>הגישה למגרש ועד 4 מ' מעל מפלס הדרך באותה נקודה. קולטי השמש ומיכלי המים על גגות הבתים ישולבו בגגות הרעפים ואו יוסתרו ע"י מבנים בנויים כחלק אינטגרלי מעיצוב הבית. במגרש 146, יותר שימוש בהתקן חניה מכני. תתאפשר עד 4 קומות בכל חתך בלבד. גמר הבניינים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים בהתאם להוראות תכנית מק/כר/8/424. חיפוי אבן יעשה מאבן טבעית מסותתת. לא תותר כל פעולה בתחומי התכנית, שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים, כולל צביעה וסיוד של המרפסות וחלקים מן החזית. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים. לא יותקנו חיצונית על קירות הבניינים, חוטי חשמל וטלפון, צנרת מים ביוב גז או מזגנים, ארובות ותעלות למיניהן. לא יותקנו זרועות למתלי כביסה, אנטנות מכל סוג שהוא או שלטי פרסומת וחלונות ראווה. בכל תאי השטח, למעט תא שטח 147, תידרש התקנת גג רעפים עם השיפועים מופנים כלפי הרחוב בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הקומה מתחתיו.</p>			
<p>הבניינים המדורגים יתוכננו כך שלכל יח"ד מרפסת שהיא הגג של הקומה מתחת, וחצר קרקע צמודה בין הבניינים. המרחק המינימלי בין כל 2 בניינים שכנים יהיה 6.00 מ' לפחות. הבניינים המדורגים ישבו על שיפולי הקרקע הטבעיים במקום. המדורגים כולל כרכובים ומערכות טכניות, לא יעלה על מפלס 0.00 של בנייני המגורים שמולם מעבר לכביש רחוב משעול חצב. הבניינים שמולם ש.צ.פ. או בניין ציבורי, יכולים להיות גבוהים יותר עד לגובה של 3 קומות מעל מפלס רחוב חצב, כמתואר בתשריט הבינוי המצורף לתכנית. הגמר של הבניינים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים בהתאם להוראות תכנית מק/כר/8/424. חיפוי האבן יעשה מאבן טבעית מסותתת. קולטי השמש והדודים ישולבו לכל יחידת דיור במפלס מרפסת הגג שלה, או החצר הצמודה ויוסרתו ע"י קירות מבנה מעוצבים כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניינים. תותר כל פעולה בתחומי התכנית, שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים, כולל צביעה וסיוד של המרפסות וחלקים מן החזית. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים. לא תותר על הגגות הקמת מבנים לחדרי מכוונות, תרנים או כל ייצוב אחר, ללא היתר של הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתקנות התקפות בחוק. לא יותקנו חיצונית על קירות הבניינים, חוטי חשמל וטלפון, צנרת מים ביוב גז או מזגנים, ארובות ותעלות למיניהן. לא יותקנו זרועות למתלי כביסה, אנטנות מכל סוג שהוא או שלטי פרסומת וחלונות ראווה.</p>	תא 147		
<p>לכל יחידת מגורים תתוכנן חניה אחת בתחומי המגרש הפרטי. החניה השניה בזכות הדרך בצמוד למבנה. כל קירות התמך בתחומי המגרשים הפרטיים, יהיו מאבן על פי המפורט בסעיף 6.7. התכנון המפורט של קירות הפיתוח יהיה באישור הוועדה המקומית ובכפוף למפורט בנספח תכניות הפיתוח של התכנית. קירות פיתוח של מגרשים הגובלים בכבישים או שצ"פים יצופו באבן טבעית מסותתת בגמר זהה לגמר קירות הפיתוח הציבורי. משק לא יופנו אל השטחים הציבוריים ויוסרתו ע"י קירות מעוצבים.</p>	תאים 101-146	הוראות פיתוח	3.
<p>לבניינים המדורגים, תתאפשר בניית קומת החניה/מחסנים עד לגבולות המגרש, בהתאם למפורט בסעיף 5, טבלת זכויות והגבלות בניה. לכל יח"ד יתוכנן מחסן שלא יהיה מחובר לדירה אותה הוא משרת, בשטח של 4.00 מ"ר, במפלס החניה או במפלס לובי הכניסה בכל אחת מהכניסות בקומות</p>	תא 147		

		הבניין. חצרות משק לא יופנו אל השטחים הציבוריים ויוסותרו ע"י קירות מעוצבים כחלק מעיצוב הבנין.
4.2	שם ייעוד: שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים	
א.	לשמור על החי הצומח והדומם במצבם הטיבעי. כל פעולה בשטח זה כפופה לאישור רטי"ג.	
4.2.2	הוראות	
א.	על השטח המיועד לשמורת טבע, יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998", ובהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
ב.	תותר העברת תשתיות ביוב של השכונה הגובלת בשמורה, וזאת לאחר בחינת חלופות להעברתן מחוץ לגבולות השמורה. שיטת הנחת הקו באישור העיריה ורטי"ג. לא יעשו כל עבודות פיתוח בקרקע עליה יונח הצינור. הצינור יונח על פני הקרקע על אדני בטון. גובה מינימלי של תחתית הצינור מעל הקרקע, 30 ס"מ למעבר בעלי חיים.	
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	ישמש לצרכי גינון, מעברים ומגרשי משחקים לרשות הציבור.	
4.3.2	הוראות	
א.	לא תותר כל בניה בשצפ"ים, למעט מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה. בשטחי ש.צ.פ. מעל 500 מ"ר תותר הקמת מבנים הדרושים לפעולת המקום, כולל תחנות טרנספורמציה בשטח של עד 5% משטח הש.צ.פ., התכניות יוגשו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. תאושר בניה עד לקו בנין אפס. חיפוי המבנים יהיה מחומרים קשיחים בלבד ב-100% משטחם. גגות המבנים יכולים להיות אופקיים או משופעים מכוסי רעפים. הבניה תשולב בתכניות הפיתוח והנוף במקום. הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר. כל הפיתוח בשטחים הציבוריים החדשים שבתחומי התכנית יהיה על פי הוראות והנחיות נספח הנוף המצורף לתכנית. תנאי להיתר בניה לש.צ.פ. יהיה הכנה של תכניות נוף ע"י אדריכל נוף מורשה ויועץ לניקוז. יש לשמור מי נגר בתחום הש.צ.פ. ככל הניתן.	
ב.	שביל סובב כרמיאל יוקם בשוליים המזרחיים של השכונה, צופה אל השיפולים לכיוון הואדי במקום. ויתחבר מדרום לשביל הקיים בשכונת חוחית, ומצפון לשביל המתוכנן ליד האמפיתאטרון. בנקודה הגבוהה של השביל, הרכס שממנו יורדים צפונה לכיוון האמפיתאטרון ודרומה לכיוון שכונת חוחית, יוקם מצפה לפי הנספח הנופי לתכנית. השביל יכיל את קו הביוב המאסף המשרת את השכונה ויאפשר את הטיפול בו. הכל על פי נספחי הנוף והתברואה של התכנית. תוואי השביל והתאורה במידה ותתוכנן, יטופלו בתיאום עם רטי"ג. גינון בשולי השכונה לכיוון השמורה, יהיה במיני צומח שיאושרו ע"י רטי"ג ואינם ידועים כמינים פולשים או מתפרצים.	
4.4	שם ייעוד: חניון	
4.4.1	שימושים	
א.	חניה לרכבים לא מסחריים, מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון. אסורה כל בניה בתחום החניון, פרט למתקני דרך.	
4.4.2	הוראות	
א.	יש לתכנן את שטח החניון בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ובכפוף לנספחי התחבורה, הפיתוח והנוף של התכנית..	

4.5 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.5.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות. ישמש כדרכי תנועה עירוניים ושכונתיים כולל מפרצי חניה, מדרכות ורצועות מגוננות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א.	לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית ובאישורה.
ב.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור הוועדה המקומית כרמיאל / מפקח התעבורה המחוזי .
ג.	זיקת הנאה : יתאפשר רישום החניות על שם הדיירים בתא שטח 190.
4.6 שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.6.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות. ישמש כדרכי תנועה עירוניים ושכונתיים כולל מפרצי חניה, מדרכות ורצועות מגוננות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור הוועדה המקומית כרמיאל / מפקח התעבורה המחוזי .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צמימות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	מתחם לבניסה הקובעת	שטחי בנייה		מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מספר קומות	מספר קומות							סח"כ שטחי בניה	שטחי בנייה ב-מ"ר							
										מתחם לבניסה הקובעת					מתחם לבניסה הקובעת	מפל מליס לבניסה הקובעת	עיקרי
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	101	מגורים
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	102	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	103	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	104	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	105	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	106	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	107	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	108	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	109	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	110	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	111	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	112	
4	0	3	5	1	2	8.0	50	4	2	436	56	0	30	350	450	113	
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	114	

תכנית מס' ג/21673

מבט"ת 2006

4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	115
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	40	250	390	116
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	117
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	118
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	119
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	120
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	121
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	122
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	123
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	124
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	125
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	126
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	127
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	128
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	129
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	130
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	131
4	3	0	5	1	2	8.0	40	2	1	293	0	0	43	250	390	132

28.07.2016

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 32

תכנית מס' 21673/א

מבטאית 2006

4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	133	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	134	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	135	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	136	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	137	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	138	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	139	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	140	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	141	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	142	
4	3	3	5	1	2	8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	143	
4	3	3	5	1	2	(5)8.0	50	2	2	2	596	56	0	30	510	600	144	
4	3	3	5	1	2	(5)8.0	65	4	10	2500	280	0	150	2070	2250	145		
4	0	3	5	(6)1	2	(5)8.0	65	7	15	3290	420	0	225	2645	2250	146		
4	3	3	5	1	5	20	80	10	48	10560	1920	0	1680	6960	5000	147		
0	0	0	5	-	1	5	-	-	-	לפי הערה 4								30,32,34
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31-41, 33	

28.07.2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 32

הערות

1. לכל יח"ד בצמודי הקרקע, תותר בנית שטחי שרות של עד 40 מ"ר הכוללים ממ"ד 15 מ"ר, חניה 18 מ"ר, מחסן 7 מ"ר. שטחים אלה הם חלק ממניין שטחי השרות שצוינו בטבלה. לא תתאפשר החלפת שטחים בין הייעודים לעיל. החניה והמחסן יכולים להיבנות עד לקו בניין אפס בכפוף למגבלות שבסעיפים 4, ו-6 של התקנון. יותר ניוד שטחי שרות בין המפלסים מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה.
2. לקירוי מרפסות יותר שטח עד 30 מ"ר בהתאם לתכנית המתאר א/21056. (נכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. קו בנין לקירודיים 2.00 מ')
3. בתא שטח 147 המיועד לבתים המדורגים תתאפשר חלוקה למגרשים כששטח המגרש הקטן ביותר לא יפחת מ-1000 מ"ר כמסומן בטבלה. מספר יחידות הדיור הכולל בתא 147 יהיה עד 48 יחידות, מתוכן 8 יח"ד הן דירות 3 חדרים של עד 80 מ"ר שטח עיקרי. לכל יח"ד יוקצה שטח מחסן מינימלי של 7 מ"ר. קומת הקרקע התחתונה, חת קרקעית בחלקה או בשלמותה, תשמש לחניה ולמחסנים ותתאפשר בה בניה עד לקו בנין אפס כמגבלות חוק התכנון והבניה.
4. בתאי שטח 30,32,34 (שטח ציבורי פתוח) תורשה בניה של עד 5% משטח התא בהתאם לסעיף 4.3.2 א.
5. גובה מבנה יחושב ממפלס הדרך הסמוכה לכניסה למגרש ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.
6. בתא שטח 146, יותרו קומות תחתונות על פי המפורט בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות**6.1 שימוש בקרקע ובבניינים**

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

6.2 רישום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התוכנית, ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

6.3 אדריכלות

הוראות תכנית זו כפופות להנחיות המרחביות (מהדורה 2) שאושרו בועדה המקומית מס. 2016005, זאת בנוסף להנחיות הפרטניות המפורטות בתכנית זאת.

חומרי הגמר לקירות:

יהיו עפ"י תכנית מק/כר/8/424, אבן טבעית מסותתת עם אפשרות לשילוב עד 30% חומרים קשיחים אחרים מסך כל שטחי החזיתות.

מסתורי כביסה:

מסתורי הכביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויבנו מחומרים קשיחים באופי הגמר של הבנין. הם לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר של הבנין. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של מסתורי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים.

בבתים משותפים, יותקן גגון מבטון בתחתית כל מסתור כביסה. גגונים אלה ינוקזו למקום שאינו מעבר מזגנים:

יחידות הדיוור, יתוכננו ויעשו הכנות להתקנת מזגנים. המדחסים יוסתרו ע"י אלמנטים קשיחים כחלק מעיצוב המבנה ויהיו חלק מן הבקשה להיתר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על קיר הפונה לרחוב ותחוייב התקנתם מאחורי מסתור. בבנייני מגורים מעל 3 קומות יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בתוך חלל הדירה. פתרון כולל התקנת צנרת פנים דירתית יוגש לאישור מהנדס העיר.

שלטים:

לכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי כתובת המבנה לפי המפרטים של עיריית כרמיאל. לא תותר התקנת שלטים מסחריים או פרסומיים על מבני המגורים.

במבנים ציבוריים או מסחריים, השילוט יהיה חלק מן הבקשה להיתר. בזמן הבניה, יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

גגות המבנים:

תידרש התקנת גגות רעפים על פי המפורט בסעיף 4.1.2 ב. הגגות יטופלו כחזית חמישית של המבנה לכל דבר ועניין. כולל חומרי גמר, חדרי מכוונות אנטנות ומערכות סולריות. תכנית הגגות תוגש לרישוי כחלק מתכנית המבנה.

לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

בכל המגרשים ינתן פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

במקרה של גגות רעפים, הרחבת הקומה העליונה תיעשה רק בתוך חלל הגג המשופע ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.

גגות ללא גישה ואו גגות פנויים הנמצאים בצמוד לדירות, יוגבהו בלפחות 40 ס"מ כך שמפלסם יהיה גבוה ממפלס הדירה הצמודה. לחילופין יוצמדו לדירה שמתחתם או יהו גג משותף.

לא תותר גישה ואו שימוש בגג צמוד ליחיד אלא אם בוצע קירווי לפתח ולשטח הצמוד.

קירווי פתחי כניסה ויציאה למבנים:

בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק, יותקנו קירויים בעיצוב המבנה ובאישור מהנדס העיר. הקירויים במרפסות ביציאה מחדר מגורים, בעומק של לא פחות מ-3 מ' ורוחב של לא פחות מ-5 מ'. (שטח מינימלי של 15 מ"ר) בקשה להתקנת קירוי או מצללה במבנים, תוגש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויפורט בה מיקומה בתזית, גודלה וחומרי הבניה. לא יותר התקנת קירוי כלשהו ע"ג המצללה, או בניית קירות בצידי המצללה. הקירויים יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

טיפול בחזיתות צד של המבנים:
הגמלוניים/חזיתות צד של מבני הקצה בכל מתחם, יעוצבו בצורה פלסטית מעניינת ולא כחזיתות שטוחות ללא אופי. במיוחד לגבי מבנה קצה של שורת מבנים זהים.

מסדים:
כל המסדים של המבנים בתחומי התכנית יהיו סגורים ולא יעלו מעבר ל-1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת. המסדים יוכלו לשמש לחניות ומחסנים עפ"י מגבלות התכנית. יוכלו להיבנות בקו בנין אפס בקווי המגרש. יוגשו לאישור הועדה המקומית ביחד עם המבנה אותו הם משרתים.

חיפוי קומת הקרקע יעשה תוך שילוב מסד-קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים למבנה לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטה וחצרות הבניינים.

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

מרתפים:
מותרים מרתפים כשטחי שרות: לאחסנה, חניה וחדרי מכונות בתאי השטח שיוותרו בהתאם לזכויות והגבלות הבניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית. הגובה הפנימי עפ"י הוראות התוק. חישוב שטח למרתפים יהיה על פי ההוראות בטבלת זכויות הבניה.

לא יותר מרתפים שאין להם פתרון ניקוז גרואיטציוני. המרתף יתוכנן עפ"י דרישת תקן מניעת גז ראדון. תוספת יח"ד בהליך של הקלה

תתאפשר תוספת יח"ד בהליך של הקלה אם לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתא השטח הן יחידות דיור קטנות (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד)

6.4. מיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5. דרכים וחניות

1. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לחוק התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו בהתאם למפורט בתתי הסעיפים הבאים:
2. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
4. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד בתחום המגרש אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממכירת הדירה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בתת סעיף 4 להלן.
5. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה על פי המסומן בתוכניות תנועה וחניה ולא יפחת מהתקן התקף בעת מתן היתרי בניה. סך כל מקומות החניה בתוך המגרש ובכבישים הציבוריים הסמוכים למגרשים לא יפחת מ-1.8 מקומות חניה לכל דירה מעל 75 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה לכל דירה שגודלה פחות מ-75 מ"ר
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את מגרשי החניה העיליים ואת החניונים התת קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, סימון בחניות הצמודות והבלתי מוצמדות, וכן את הסדרי התנועה במגרש בכניסה אליו וביציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
7. יש להתקין מחסום חשמלי בכל כניסה לחניות פרטיות. המחסום יוצב בתוך שטח המגרש. במקרה של חניה תת קרקעית, יותקן שער.

6.6 פיתוח ותשתיות

תנאי לקבלת היתר בניה במתחמים השונים יהיה הבטחת ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות הדרושות לאיכלוס המגרשים הכלולים בתכנית בהתאמה למסמכי התכנית.
תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו יהיה ביצוע בפועל של החיבור החדש למאסף הביוב האזורי לרבות עבודות שיקום נופי בהתאם למפורט בנספח הביוב ובפיקוח רט"ג.
כל בקשה להיתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב תועבר להתיחסות משרד הבריאות.
כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב, ניקוז ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת-קרקעיים.
לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

קווי תשתיות משותפים:

לרשות המקומית/תאגיד המים והביוב "עין כרמים", תשמר הזכות להעביר קווי מים, קווי ביוב ותשתיות משותפים בתחומי מגרשים פרטיים בשטח שבין קווי בניין לקווי מגרש ועד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש. תשמר זכות גישה לטיפול ואחזקה בצנרת מים ו/או ביוב ו/או תשתיות משותפת אחרות העוברים דרך מגרשים פרטיים, בתיאום מוקדם עם בעל הנכס. לא תורשה כל בניה מעל קווי התשתיות כאמור.

קווי תשתיות ציבוריות ופיתוח ש.צ.פ.ים:

התשתיות הציבוריות ועבודות פיתוח הנוף, יבוצעו בתחומי התכנית עפ"י תכניות היועצים השונים המלווים את תכנון השכונה. התנאי לפיתוח התשתיות, כולל בדרך הביוב, יהיה הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות רת"ג ואישור הועדה המקומית כחוק לפני ביצוע.

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם להנחיות רשות הניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

6.7 הוראות פיתוח

תכנון הפיתוח יעשה בכל אחד משימושי הקרקע במגמה להשתלב בקיים ולשמור ככל הניתן על ערכי טבע ונוף קיימים.

כל שימוש קרקע המוגדר כיחידה אחת-מתחם מגורים, שצפ"ים ורחובות- יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע. פירוט מיוחד ינתן בפרקים הרלוונטים עבור מספר מגרשים/מתחמים מיוחדים הנדרשים לתכנון כולל כיחידה אחת.

עבודות עפר, עודפי קרקע- שפך:

1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם, תבוצענה עפ"י תכניות עבודות עפר מאושרות בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.
2. תנאי למתן היתרי בניה בתחומי התכנית, אישור נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע.
3. לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שידרש ובהתאם ללו"ז שיקבע ע"י המפקח. יש לפעול ככל האפשר לשימוש חוזר בעודפי העפר שיווצרו בשטח.
4. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה-חציבה ו/או פסולת בניה ו/או גרוטאות לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחומי התכנית או מחוצה לה. לפני תחילת העבודה בשטח, ייבנו קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. יאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם ללו"ז שייקבע ע"י

- המפקח.
5. תומר מאושר ע"י המפקח והמיועד למילוי חוזר באתר, יישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במקום ובאופן עליו יורה המפקח.
 6. שיקום מדרונות שנפגעו, הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה, ייעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של החומר החפור והפסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ. תבוצע שתילה של צמחיה מקומית עפ"י הנחיות אדריכל נוף כולל השקייה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחיה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית במקום. עלות כל עבודת השיקום תחול על מבצע הנזק.
 7. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחומי התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת, מיד לאחר סיום הנחתה.
 8. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות, יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיתיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות, ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

צמחיה:

1. בתכנון הצמחיה, יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים במקום, משתלבים בנוף הגלילי ואשר הינם חסכוניים בצריכת מים. ניתן לשלב גם עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין.
2. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארצישראליים.
3. עצי הרחוב ינטעו עם מגבילי שורשים.
4. בכל ש.צ.פ. יישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
5. עקירת העצים תתבצע רק עם אישור מחלקת גנים ונוף של העירייה, לאחר תיאום קק"ל וגורמים נוספים כפי שתנחה העירייה ואישורם מראש לעקירה.
6. יש לשלב עצים, גאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים בנטיעות המתוכננות.
7. בחירת הצמחיה תיעשה מתוך רשימת העצים המומלצים בנספח הנוף ומתוך רשימת העצים המומלצת של העירייה.
8. יש למנוע נביטת עשבים במדרכות ע"י טיפול מנע מראש.

שמירה על עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

טיפול במדרונות

באזורים המפותחים, הפיתוח המוצע הינו בקירות תומכים. כל השטחים שאינם נתמכים הינם שטחים לשימור, אין צורך להשתמש באמצעים מיוחדים להגנה על המדרונות הנ"ל. שטחים אלו יגודרו ויסומנו לעת הביצוע לשימור.

קירות תומכים, מסלעות וגדרות:

1. קירות תומכים וגדרות אבן יבוצעו מאבן מסותתת. פרטי הקירות יהיו בהתאם להנחיות נספח הנוף והנחיות מהנדס העיר.
2. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.50 מ'. במידה והפרשי הגובה מעל 2.50 מ' יש לפצל את הקיר התומך בהתאם, בדירוג של 1.00 מ' לפחות (בכפוף לתכנון ואישור מהנדס מוסמך ובהתאם

- להנחיות הביסוס עפ"י סוג הקרקע במקום). באישור הוועדה המקומית, יותר מנימוק של אפשרות אחזקת השטח בין הקירות המפוצלים, לשנות את גבהי הקירות מעבר לאמור לעיל.
3. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים, יבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים על פי תכניות ופרטים באישור מהנדס העיר.
 4. קירות תומכים הסמוכים או חופפים למסדים של בניינים, יחופו אבן מסותתת כמתואר לעיל.
 5. הגדרות בגבולות המגרשים יבוצעו כדלהלן:
 - במגרשים שמתחת לכביש, תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בגובה 90 ס"מ מעל פני המדרכה.
 - היא תהיה בנויה אבן או פרופילי מתכת מגולבנים על קיר תומך בנוי אבן.
 - במגרשים שמעל הכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה מאבן כחלק מהקירות התומכים.
 - יותר שילוב של אלמנטי עץ ומתכת מגולבנת. גובה הגדר יהיה מינימום 0.45 מ' ועד 2.50 מ' מעל פני המדרכה.
 6. בין מגרשים סמוכים עם גדר משותפת, תוקם הגדר על חגורת מסד בגובה 15 ס"מ מינימום ממפלס הקרקע הסופית במקום.
 7. במידה ותבוצע חלוקת משנה במגרש, יותר להקים גדר בין מבנים שונים כאשר השטחים המהווים רכוש משותף נשמרים ללא חלוקה.
 8. בגדרות ומעקות לאורך דרכים, ייקבע דגם טיפוסי של הרחוב ע"י מהנדס העיר.
 9. לא יותר תימוך על ידי מסלעות.

חדרי טרנספורמציה:

1. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יחוייב שימוש בחדרי טרנספורמציה. תכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מפלסים, קירות תמך ומסלעות. כולל דרך גישה לחדר וגינון.
2. המבנה יחופה מחומרים קשיחים המשולבים בחומרים הזהים לקומות המסד של הבניינים הסמוכים.

עיצוב רחוב וחניה:

1. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים בהתאם להנחיות נספח הנוף ולפי תכנית נטיעות כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר.
2. בחניה המקבילה למדרכה, יש לתכנן מקום לנטיעת עץ כל 10.0 מ'.
3. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחי חניה גדולים. זאת, על ידי ניצול התוואי הטופוגרפי, נטיעות של עצים וצמחים אחרים, קירוי חלקי או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
4. כל האלמנטים של עיצוב הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומאושר ע"י מהנדס העיר. כולל ספסלים, עמודי מודעות, אשפתונים, מתקנים לשתית מים ופרגולות.
5. גופי התאורה יקבעו על פי דגם אחיד כמקובל בכרמיאל.
6. השילוט יהיה אחיד וייחודי לשכונה באישור מהנדס העיר. כולל כמות, מיקום וגובה השילוט.
7. מכסים לבורות של תשתיות ימוקמו מחוץ לשבילי הולכי רגל, מדרכות ורחבות. במקומות הכרחיים יש לשלב מיכסים עם גמר ריצוף כדוגמת הריצוף במקום.

6.8 טיפול במדרונות

באזורים המפותחים, הפיתוח המוצע הינו בקירות תומכים.

הוראות טיפול במדרונות בשיפוע שמעל 20%

א. במגרשי המגורים:

בדרוג ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, תהיה חובת דרוג הקירות מגובה 2.5 מ' ומעלה, עומק הדרוג 1.00 מ' לפחות. הנחיות מפורטות בסעיף 6.7 – תת סעיף ה' בהנחיות לקירות תומכים מסלעות וגדרות.

ב. בשצמי"ם:

המדרונות ישארו בשפוע טבעי ומכוסים בצמחיה טבעית עד כמה שניתן. במקומות בהם יבוצע תימוך ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, תהיה חובת דרוג הקירות מגובה 2.5 מ' ומעלה, עומק הדרוג 1 מ' לפחות. הנחיות מפורטות בסעיף 6.7 – תת סעיף ה' בהנחיות לקירות תומכים מסלעות וגדרות.

6.9 אשפה ומחזור

1. יותקנו לכל מגרש פחי אשפה ועמדות למחזור ואיסוף חומרים בהתאם לתקן משרד הבריאות ולפי הנחיות ואישור מנהל התברואה של עיריית כרמיאל.
2. המתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל.
3. מתקני האשפה בעגלות, מסודרות בעמדה סגורה ומקורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה, בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה.
4. עמדות האשפה יתוכננו בתוך או בסמוך למגרשים כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, בקשר נוח לחניה ולכניסה למגרש ובעיצוב לפי הנחיות מהנדס העיר ונספח נוף.
5. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה סימון מיקום פחי האשפה בתכנית הבינוי של המגרש והבטחת גישה ישירה של משאיות אשפה לכל מתקן מוצע, באישור מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל.
6. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עפר לאתר מוסדר.

6.10 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.12 הוראות בנושא החשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו חתנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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

מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמת קו	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חסוף אאו מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'	
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	35.00 מ'	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	
ז. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1.00 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרובה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<p align="center">6.13. חלוקה ורישום</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p align="center">6.14. היטל השבחה</p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<p align="center">6.15. תנאים למתן היתרי בניה</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. עקב מורכבות הבניה, תנאי מוקדם לדיון לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הצגה וקבלת אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ותוכניות פיתוח תחבורה ותשתיות אשר יוצגו עפ"י רמת פרוט שתקבע על ידו לפני הגשת בקשה למידע או הגשת בקשה להיתר. 2. תכניות פיתוח שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לועדה המקומית לאישור. התכניות יכללו עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים, קירות תומכים ומסלעות, חצרות, גינות וחניות. 3. תכניות תחבורה וכבישים כולל מפלסי הכבישים, חתכים טיפוסיים ופרטים שיוגשו ויאושרו ע"י הועדה המקומית. 4. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות ובוצעו קירות תומכים הגובלים בשצ"פים ומבני ציבור. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתאום עם מהנדס העיר. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים. 5. תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים מכח תוכנית זו, יהיה ביצוע בפועל של החיבור החדש למאסף הביוב האזורי, לרבות עבודות שיקום נופי בהתאם למפורט בנספח הביוב, ובפיקוח רט"ג. 6. כל בקשה להיתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב תועבר להתייחסות משרד הבריאות. 7. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה או חלוקה או איחוד כנדרש בחוק. הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
<p align="center">6.15.1. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בקיום התנאים הבאים:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח התשתית בתחום התכנית, סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, וכן חיבור הביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל. 2. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים. 3. הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם/חלק המתחם האמור, ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נשוא ההיתר.
<p align="center">6.15.2. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה בתחום התכנית:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר. 2. אישור מהנדס העיר לתכנית ניקוז למתחם, התואמת את תכנית האב לניקוז כרמיאל, ודרישות רשות הניקוז. 3. לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות בתאום עם משרד הבינוי והעירייה.
<p align="center">6.15.3. תעודת גמר (טופס 4)</p>
<p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון.</p>

6.15.4 תכנית בינוי ופיתוח למגרשי הבניה :

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250, הכוללת: העמדת בנינים, צורתם וגובהם, נספח שיוך חניה, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב ולרחוב, שבילים ודרכים להולכי רגל, קירות תמך, טרסות. ומתקני תשתית המקומית וכן פרטי בניה ופיתוח בקני"מ שיאפשר את הבנתם תכנית הבינוי והפיתוח האמורה תהיה כפופה לאישור הועדה במתחמים שיבנו באזור של מתחמים שכנים בנויים, תהיה חובת התייחסות לגובה ומרחק בין מתחמים למניעת הפרעות והסתרות תידרש הגשת חזית בניינים מתואמת של המגרשים השכנים לאורך הרחוב אשר תתקבל מראש ותאושר ע"י מהנדס העיר.

פרוט החומרים בשימוש שיהיו מאיכות גבוהה ועמידים לאורך זמן.

תכנית שתילה וצמחיה כולל רשימת צמחים ותכנית השקייה.

הבטחת ניקוז כל שטח התכנית ואישור הועדה המקומית ורשות הניקוז כמפורט בסעיף הניקוז.

6.15.5 חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו יהיה הכנת נספח חומרי חפירה ומילוי, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה

6.16. הוראות ניקוז

מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.

תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר ככל הניתן, שיהוי מי הנגר בתחומי הגיגון. הוראה בדבר טיפול בנגר העילי תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית, תמ"א/34/ב/4.

תכניות הניקוז תתמקדנה במוצאים מהתכנית, שיטופלו כך שהנגר יפוזר בטבע במספר רב של מוצאים ברכיב ריסון.

צירי ומוצאי הניקוז - נדרשת הסדרה וניתוב הנגר בצירים המתקבלים בין מקבצי הבתים הנבנים. הדרכים האורכיות נדרשות להיסלל עם שיפועי צד לכיוון צלע ההר, תוך קליטה של הנגר בעזרת קולטנים.

ובמרווח בין מקבצי בתים היכן שנוצר רווח לשצ"פ יש לנתב הנגר אל מחוץ למתחם.

סיכום - הבנייה בשכונת משעול החצב, נעשית על מדרון מאד תלול, אי לכך הכבישים יהיו רק כבישי אורך אשר יחסמו זרימה הומוגנית כלפי הוואדי, יקלטו את הנגר למערכת תת קרקעית שבעזרת כ- 5 מוצאים ינותב הנגר לנחל שזור. הנחל מצוי במפלס משמעותי נמוך מהשכונה. מי הנגר הזורמים בו ינוצלו ע"י החקלאים הקולטים את הנגר במורד בנחל חילוון.

עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים:

1. יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים שיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח.
2. יתוכננו שטחי גיגון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר שיהוי בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ואו סיכון כלשהו.
3. השבילים והרחובות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צדדי לכיוון שטחי הגיגון והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.
4. יש להגביה את אבני השפה בשטחי הגיגון למניעת סחף קרקע.
5. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים, מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.

עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי:

1. תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים, יצמצם ככל האפשר את הוצאת מי הנגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.
2. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגיגון או יכוסה בחומר חדיר למים כגון חצץ, טוף. חלוקים וכול.. ושיפועי המגרש יובילו אליו.
3. מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגיגון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך. יש להרחיק יציאת מרזבים מיסודות המבנים בכ- 4.00 מ'.
4. במגרשים בהם יתוכננו מתחת לבניינים מגרשי חניה תת קרקעיים, שרום רצפתם יהיה נמוך מרום הכבישים והשטחים הסמוכים, הניקוז יהיה גרוויטציוני בלבד. לא יתאפשר חניון עם ניקוז שאינו גרוויטציוני.
5. בעת תכנון כביש הגישה לחניון תת קרקעי, יש להקפיד על מערך גבהים שימנע מי נגר הזורמים עילית ברחוב, בדרך ציבורית או בשביל, לגלוש אל החניון התת קרקעי ולהציפו.

6.17. הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים. מומלץ להזרים את מי הנגר לטבע ולתת לזרימות להזין את נחל שזור שאינו מסכן את בתי השכונה מאפיק זרימתו.

מי תהום - לאור נתוני הבסיס של הקרקע והטופוגרפיה אין להערכתנו חשש למפלס מי תהום גבוה, ומכאן ניתן לבנות לעומק כולל מרתפים וחניות תת קרקעיות.

החדרת נגר למי תהום - בניגוד להמלצות תכנית המתאר הארצית להחדרת הנגר למי התהום, המלצתנו להזרים את הנגר לטבע, לתת לזרימות להזין את נחל שזור שאינו מסכן במקום זרימתו לאורך השכונה את הבתים, ובסופו של ציר הזרימה ינוצלו המים ע"י שאיבות ותפיסות מים שנעשות מזה שנים ע"י קבוץ יסעור, קבוץ עין המפרץ וקבוץ כפר מסריק. הרכיבים המומלצים בגוף התכנית, במוצאי הניקוז הינם מינוריים.

1. אמצעים למניעת נזקים:

א. המלצות להוראות התכנית שיבטיחו מניעת נזקי הצפות, שיטפונות וסחף, וטיפול בנגר שמקורו בתחום התכנית

- הנגר מהכבישים יופנה בשיפועי צד לכיוון המעלה אל צידי הכביש לאורך אבני השפה. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.
- צירי ניקוז רוחביים בשכונת ההרחבה המוליכים למספר צירי ניקוז ראשיים- פיזור הנגר למסי מוצאים, שילוב אזורי השהייה וויסות בשטחי השצ"פ המתוכננים.
- יש לשים לב למעבר צירי ניקוז בין שורות בתים בבנייה מדרונית- אין לאפשר כניסת נגר לחצרות ולשטחי הבתים ומניעת מלכודות מים במיוחד בגב הבתים באזור החפירה.
- יש לתכנן את אזורי השצ"פים והשטחים הפתוחים ברום נמוך מפני השטח.
- מתקני השהייה, ויסות, ריסון והחדרה יוקמו במקומות המומלצים לכך- מורד המוצאים.
- יש לשקול שימוש במשטחים חדירים ומחלחלים במגרשי חנייה, מדרכות, משטחים ציבוריים וכו'.
- תוכנית תחזוקה שוטפת למתקני ניקוז לפני עונת הגשמים.

ב. קביעת רומים מינימאליים לתכנון

בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'/3 רומי המבנים לא יפחתו מרום מפלס ההצפה לתקופת חזרה של 100:1, כפי שינותח בשלבי תכנון מתקדמים.

להלן מספר הנחיות לרומים מומלצים לצרכי תכנון:

- מפלס מבנים ביחס לרום פיתוח- $+0.5$ מ'.
- מפלס שצ"פים ושטחים פתוחים ביחס לרום כבישים ומשטחים סמוכים- -0.5 מ'.

ג. עורקי ניקוז נדרשים

צירי הניקוז הנדרשים מתוכננים בכבישי השכונה. בנוסף, שילוב צירי ניקוז בשצ"פים הינו קריטי להתמודדות עם שינוי משטר הנגר.

6.18. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.19. הוראות נגישות

הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:

1. בדרכים נגישות להולכי רגל, תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.
2. שטחים ציבוריים פתוחים, יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם תניה נגישה.
3. באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	משרד הבינוי והשיכון	מספר תאגיד:	
שם: בני לוי	חתימה: בני לוי אדריכלים בע"מ	תאריך: 15.08.16	עורך התוכנית
תאגיד: ל.ר.	פ.ח. 51378200	מספר תאגיד:	
שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד:	
שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	