

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 208-0752485

מבנן דגנית/חצב כרמיאל - שינוי בינוי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוכנה לאפשר קביעת מפלסי בינוי מחייבים לאחר קבלת דו"ח קרקע מעודכן. התכנית מסדירה בהתאם את הוראות הבינוי למגרש 146 כולל מקומות חניה דרושים ע"י יצירת מגרשי משנה המיועדים לכך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבן דגנית/חצב כרמיאל- שינוי בינוי
1.1	מספר התכנית	208-0752485
1.2	שטח התכנית	38.238 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	228754
קואורדינאטה Y	756936

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18988	מוסדר	חלק		258
18990	מוסדר	חלק		119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

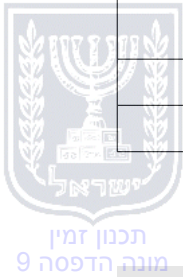
לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21673	10, 37, 39, 101 - 146

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/2016	10148	7347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21673 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 21673
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21056
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007
17/07/2005	3476	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 8/424. הוראות תכנית כר/ מק/ 8/424 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כר/ מק/ 8/424



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה דגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה דגן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 37 16/05/2019	טליה דגן	15/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מפלסי 00 מחייבים למבנים	12: 48 17/07/2019	טליה דגן	15/07/2019		1: 500	מחייב חלקית	בינוי

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה דגן	39836	טלי דגן- אדריכלות	רמת השרון	שבטי ישראל	26 א	03-5497447		tdagan@012. net.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בינוי בחלק מהמגרשים, קביעת מפלסי בינוי מחייבים והסדרת מקומות חניה. המרת שטח שרות לשטח עיקרי ללא שינוי בס"ך השטחים המותרים לבניה ביח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1. קביעת מפלסי בינוי מחייבים לבנייה.
2. קביעת גמישות תכנונית במפלסי הבינוי של עד 0.5 מ'.
3. יצירת מגרשי משנה ע"י שינוי מיקום מדרכה כדי לאפשר חניות למגרש מס' 146, ע"י איחוד וחלוקה בין מגרש למגורים לבין זכות הדרך.
4. שינוי בהוראות בינוי שונות.
5. העברת שטחי בניה מתאי שטח 151 עד 155 לתא שטח 146.
6. הרחבת שטח דרכים.
7. הקטנת גודל מגרש מנימלי.
8. שינוי מס' הקומות המאושר.
9. שינוי קווי בניין.
10. המרת שטח מחסן (7 מ"ר) משטח שרות לשטח עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 146, 151 - 155
שטח ציבורי פתוח	36, 37, 39
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	151 - 155

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

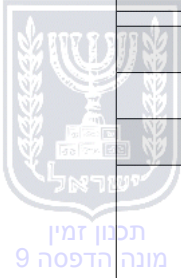
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,900.08	28.51
מגורים	25,650.36	67.08
שטח ציבורי פתוח	1,687.76	4.41
<b>סה"כ</b>	<b>38,238.2</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,779.52	28.19
דרך מוצעת	323.85	0.85
מגורים	25,447.07	66.55
שטח ציבורי פתוח	1,687.76	4.41
<b>סה"כ</b>	<b>38,238.2</b>	<b>100</b>

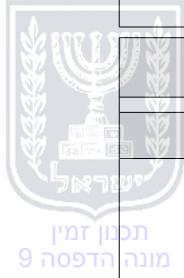
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תאים 101-113 :</p> <p>מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים, 26 יח"ד לבניה מרוכזת ע"י גורם אחד. במגרשים אלה תותר סטייה ממפלס 0.00 המופיע בתכנית בינוי של עד 0.5 מ' רק כלפי מטה.</p> <p>2. תאים 114-132 :</p> <p>מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, (בנה ביתך) בשלושה מקבצים של 6-7 יח"ד. לשיווק פרטני ליחידים. סה"כ 19 יח"ד. תותר סטייה ממפלס 0.00 כלפי מעלה או מטה עד חצי מטר.</p> <p>3. תאים 133-144 :</p> <p>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. תותר סטייה ממפלס 0.00 כלפי מעלה או מטה עד חצי מטר.</p> <p>4. תא 145 :</p> <p>מגורים צמודי קרקע במבנים טוריים, סה"כ 10 יח"ד לפי המפורט בטבלת הזכויות. לבניה מרוכזת ע"י גורם אחד. תכנון וביצוע קירות תמך בין המגורים לשצ"פ ע"י יוזם התוכנית. תותר סטייה ממפלס 0.00 כלפי מעלה או מטה עד חצי מטר.</p> <p>5. תא 146 :</p> <p>מגורים במבנים טוריים, סה"כ 15 יח"ד לפי המפורט בטבלת הזכויות. לבניה מרוכזת ע"י גורם אחד. תכנון וביצוע קירות תמך בין המגורים לשצ"פ ע"י יוזם התוכנית. תותר סטייה ממפלס 0.00 כלפי מעלה או מטה עד חצי מטר.</p> <p>בתא שטח 146 תותר תוספת קומה תחתונה- סה"כ 3 קומות. במידה ומפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש נמוך ב- 9 מ' ביחס למפלס דרך הגישה למגרש, תותר קומה תחתונה נוספת, סה"כ 4 קומות.</p> <p>התוספת תהייה מדורגת בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת ובכפוף לפתרון מקומות חנייה הדרושים בתחום המגרש למגורים.</p> <p>החנייה בתא שטח 146 תמוקם בתאי שטח 151-155 המיועדים לחנייה. שטח החנייה מהווה חלק ממגרש המגורים ויבוצע ויירשם ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה. בתא שטח 146 יותר שימוש בהתקן חניה מכני.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. 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.</p> <p>2. נספח הבינוי בתוכנית זו מתייחס רק למפלסי הבניה ולקווי בנין וכל שאר ההוראות יחולו לפי הנספחים בתוכנית ג/21673.</p> <p>3. הבניינים לאורך רחוב משעול החצב יתוכננו בתיאום ואישור הועדה המקומית בהתאם להוראות. גובה המבנים המוצעים לא יעלה על ה- 0.00 של המבנים הקיימים מזרחית לרחוב משעול החצב.</p>



4.1	מגורים
	<p>4. לבניינים הבנויים מעל הכביש המשרת אותם (מגרש עולה) תתאפשר קומת חניה במפלס הכביש בבניה קשיחה, בקו בנין אפס. החניות וחצר השרות לשתי יח"ד צמודות יבנו במבנה אחד הכולל ארונות למערכות ופחי אשפה כמסומן בנספח הבינוי ותוכנית הפיתוח המנחה בתוכנית ג/21673.</p> <p>5. 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 ובתוכנית הפיתוח המנחה בתוכנית ג/21673. יותר קרוי על פי טבלת זכויות הבנייה. שטח הקירוי ייכלל בחישוב השטחים המותרים. יותרו עד 2 קומות מגורים מתחת למפלס דרך הגישה למגרש ועד 4 מ' מעל המפלס באותה נקודה, למעט מגרשים 101-113. קולטי השמש ומכלי המים על גגות הבתים ישולבו בגגות הרעפים ו/או יוסתרו ע"י מבנים בנויים כחלק אינטגרלי מעיצוב הבית.</p> <p>6. גמר הבניינים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים בהתאם להוראות תכנית מק/כר/8/424. חיפוי אבן יעשה מאבן טבעית מסותתת. לא תותר כל פעולה בתחומי התוכנית, שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים, כולל צביעה וסיוד של המרפסות וחלקים מן החזיתות. 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 ראוה.</p> <p>7. בכל תאי השטח בתוכנית זו תידרש התקנת גג רעפים עם השיפועים מופנים כלפי הרחוב בשטח שלא יפחת מ-30% משטח הקומה מתחתיו. במגרשים 101-113 לא תידרש התקנת גג רעפים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לכל יחידת מגורים תתוכנן חניה אחת בתחומי המגרש הפרטי וחניה שנייה בזכות הדרך בצמוד למבנה. כל קירות התמך בתחומי המגרשים הפרטיים יהיו מאבן על פי המפורט בסעיף הוראות פיתוח 6.7-6.8. התכנון המפורט של קירות הפיתוח יהיה באישור הוועדה המקומית ובכפוף למפורט בהוראות הפיתוח. קירות פיתוח של מגרשים הגובלים בכבישים או שצ"פים יצופו באבן טבעית מסותתת בגמר זהה לגמר קירות הפיתוח הציבורי. חצרות משק לא יופנו אל השטחים הציבוריים ויוסתרו ע"י קירות מעוצבים.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ישמש לצרכי גינון, מעברים ומגרשי משחקים לרשות הציבור.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בשצפ"ים, למעט מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה. בשטחי שצ"פ מעל 500 מ"ר תותר הקמת מבנים הדרושים לפעולת המקום, כולל תחנות טרנספורמציה בשטח של עד 5% משטח השצ"פ. התכניות יוגשו לאישור הוועדה 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 התוכנית יהיה על פי הוראות והנחיות נספח הנוף המצורף לתוכנית ג/21673.</p>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	תנאי להיתר בניה לשצ"פ יהיה הכנה של תכניות נוף ע"י אדריכל נוף מורשה ויועץ לניקוז. יש לשמור מי נגר בתחום השצ"פ ככל הניתן.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית ובאישורה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור הוועדה המקומית כרמיאל /מפקח התעבורה המחוזי.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור הוועדה המקומית כרמיאל /מפקח התעבורה המחוזי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	3	3		2	8	4	2	50	436			72	364	450	113 - 101	מגורים
4	3	3		2	8	2	1	40	293			36	257	390	125 - 114	מגורים
4	3	3		2	8	2	1	40	293			36	257	500	126	מגורים
4	3	3		2	8	2	1	40	293			36	257	390	132 - 127	מגורים
4	3	3		2	8	3	2	50	596			72	524	600	144 - 133	מגורים
4	3	3	1	2	8	4	10	65	2500	(1)	(1)	360	2140	2250	145	מגורים
3	3	3	(2) 1	2	8	8	15	65	3290	(1)	(1)	540	2750	1900	146	מגורים
												(3)		45	151	מגורים
												(3)		33	155 - 152	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	113 - 101	מגורים
5	125 - 114	מגורים
5	126	מגורים
5	132 - 127	מגורים
5	144 - 133	מגורים
5	145	מגורים
2.5	146	מגורים
	151	מגורים
	155 - 152	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- הערה לשטחי שרות: לכל יחיד תותר בנית שטחי שרות של עד 36 מ"ר הכוללים, ממ"ד 15 מ"ר, חניה 18 מ"ר, ומחסן גינה 3 מ"ר המשולב בפיתוח בקו בנין אחורי וצידי 0. במגרשים 151-155 לא יותר קרוי חניות. שטחים אלה הם חלק ממניין שטחי השרות שצוינו בטבלה. לא תתאפשר החלפת שטחים בין הייעודים לעיל. החניה יכולה להיבנות עד לקו בניין אפס בכפוף למגבלות שבסעיפים 4, ו-6 של התקנון. במגרשים יורדים יותר לבנות את המחסן בקו בנין 0 מתחת לחניה.
- לקירוי מרפסות יותר שטח עד 30 מ"ר בהתאם לתוכנית המתאר ג/21056. שטח זה נכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. שטח זה אינו ניתן להעברה לכל מטרה אחרת.
- גובה מבנה מקסימאלי יימדד ממפלס הכניסה הקובעת למגורים עד לקצה גג הרעפים. במגרשים 101-113, במידה ולא ייבנו גגות רעפים, גובה מבנה מקסימאלי יהיה 7 מ'. במגרשים בהן ניתן לבנות שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת יתווספו לגובה המבנה 3 מ' לכל קומת מגורים מתחת לכניסה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניווד שטחי בנייה בין המפלסים מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה.
- (2) בתא שטח 146 תותר תוספת קומה תחתונה- סה"כ 3 קומות. במידה ומפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש נמוך ב- 9 מ' ביחס למפלס דרך הגישה למגרש, תותר קומה תחתונה נוספת, סה"כ 4 קומות..
- (3) תא שטח זה מיועד לחניה למגרש 146 בלבד. לא יותר כל שטח בניה או קרוי בתא שטח זה. שטח החניה הינו חלק ממגרש 146..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.1</b>
הוראות תכנית זו כפופות להנחיות המרחביות שאושרו ע"י הוועדה המקומית, למעט שינויים מוצעים בתכנית זו.	
<b>6.2 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.2</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התוכנית, ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.3 אדריכלות</b>	<b>6.3</b>
<p>הוראות תכנית זו כפופות למפורט בתוכנית ג/21673.</p> <p>הנושאים המחייבים בנספח הבינוי בתכנית זו:</p> <p>-מפלס 0.00 של המבנים עם גמישות של 0.5 מ'. במגרשים 101-113 תותר גמישות של 0.5 מ' רק כלפי מטה.</p> <p>-גובה המבנים ביחס ל- 0.00</p> <p>1.חומרי הגמר לקירות:</p> <p>יהיו עפ"י תכנית מק/כר/8/424, אבן טבעית מסותתת עם אפשרות לשילוב עד 30% חומרים קשיחים אחרים מסך כל שטחי החזיתות.</p> <p>2.מסתורי כביסה:</p> <p>מסתורי הכביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים קשיחים באופי הגמר של הבניין. הם לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר של הבניין. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבניין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית. בבתיים משותפים, יותקן גגון מבטון בתחתית כל מסתור כביסה. גגונים אלה ינוקזו למקום שאינו מעבר.</p> <p>3.מזגנים:</p> <p>בכל יחידות הדיור, 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 ותחויב 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.</p> <p>4.שלטים:</p> <p>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.</p> <p>5.גגות המבנים:</p> <p>תידרש התקנת גגות רעפים על פי המפורט בסעיף 4.1.2 סעיף ב' תת סעיף 7. הגגות יטופלו כחזית חמישית של המבנה לכל דבר ועניין. כולל חומרי גמר, חדרי מכונות אנטנות ומערכות סולריות. תכנית הגגות תוגש לרישוי כחלק מתוכנית המבנה. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר. בכל המגרשים יינתן פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>במקרה של גגות רעפים, הרחבת הקומה העליונה תיעשה רק בתוך חלל הגג המשופע ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.</p>	

אדריכלות	6.3
<p>גגות ללא גישה ו/או גגות פנויים הנמצאים בצמוד לדירות, יוגבהו בלפחות 40 ס"מ כך שמפלסם יהיה גבוה ממפלס הדירה הצמודה. לחילופין יוצמדו לדירה שמתחתם או יהיו גג משותף. לא תותר גישה ו/או שימוש בגג צמוד ליחיד אלא אם בוצע קירוי לפתח ולשטח הצמוד.</p> <p>6. קירוי פתחי כניסה ויציאה למבנים על פי תכנית ג/21056 :</p> <p>בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק, יותקנו קרויים בעיצוב המבנה ובאישור מהנדס העיר. הקרויים 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 בחזית, גודלה וחומרי הבניה. לא יותר התקנת קירוי כלשהו ע"ג המצללה, או בניית קירות בצידי המצללה. הקרויים יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. טיפול בחזיתות צד של המבנים :</p> <p>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.</p> <p>8. מסדים :</p> <p>כל המסדים של המבנים בתחומי התוכנית יהיו סגורים ולא יעלו מעבר ל-1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת. המסדים יוכלו לשמש לחניות ומחסנים עפ"י מגבלות התוכנית ויוכלו להיבנות בקו בנין אפס בקווי המגרש. המסדים יוגשו לאישור הועדה המקומית ביחד עם המבנה אותו הם משרתים.</p> <p>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.</p> <p>9. מרתפים :</p> <p>מותרים מרתפים כשטחי שרות : לאחסנה, חניה וחדרי מכוונות בתאי השטח שיתרו בהתאם לזכויות והגבלות הבניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית. הגובה הפנימי עפי הוראות החוק. חישוב שטח למרתפים יהיה על פי ההוראות בטבלת זכויות הבניה. לא יותרו מרתפים שאין להם פתרון ניקוז גראויטציוני. המרתף יתוכנן עפ"י דרישת תקן מניעת גז ראדון.</p>	



פיקוד העורף	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

דרכים וחניות	6.5
<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לחוק התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע בתוכנית זו בהתאם למפורט בתתי הסעיפים הבאים :</p> <p>2. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>4. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד בתחום המגרש אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממכירת הדירה</p>	



דרכים וחניות	6.5
<p>על פי הנחיות והוראות תכנית זו ותכנית ג/21673.</p> <p>5. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה על פי המסומן בתוכניות תנועה וחניה בתוכנית ג/21673 ולא יפחות 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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את מגרשי החניה, סימון החניות הצמודות והבלתי מוצמדות, וכן את הסדרי התנועה במגרש בכניסה אליו וביציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תשתיות	6.6
<p>תנאי לקבלת היתר בניה במתחמים השונים יהיה הבטחת ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות הדרושות לאכלוס המגרשים הכלולים בתוכנית בהתאמה למסמכי התוכנית.</p> <p>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 בתוכנית ג/21673 ובפיקוח רט"ג.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב תועבר להתייחסות משרד הבריאות. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב, ניקוז ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>קווי תשתיות משותפים:</p> <p>לרשות המקומית/תאגיד המים והביוב "עין כרמים", תשמר הזכות להעביר קווי מים, קווי ביוב ותשתיות משותפים בתחומי מגרשים פרטיים בשטח שבין קוו בניין לקוו 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.</p> <p>קווי תשתיות ציבוריות ופיתוח ש.צ.פ.ים:</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</li> </ol>	



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"ם 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.

א. 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 ללוי"ז שיקבע ע"י המפקח. יש לפעול ככל האפשר לשימוש חוזר בעודפי העפר שיוצרו 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 ללוי"ז שייקבע ע"י המפקח.

5. חומר 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 השקיה 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 הנחיתם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות, ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

ב. 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 יינטעו עם מגבילי שורשים.
4. בכל ש.צ.פ. יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

	6.7	הוראות פיתוח
	<p>5. עקירת העצים תתבצע רק עם אישור מחלקת גנים ונוף של העיריה, לאחר תיאום קק"ל וגורמים נוספים כפי שתנחה העיריה ואישורם מראש לעקירה.</p> <p>6. יש לשלב עצים, גאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים בנטיעות המתוכננות.</p> <p>7. בחירת הצמחיה תיעשה מתוך רשימת העצים המומלצים בנספח הנוף ומתוך רשימת העצים המומלצת של העיריה.</p> <p>8. יש למנוע נביטת עשבים במדרכות ע"י טיפול מנע מראש.</p> <p>ג. טיפול במדרונות</p> <p>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.</p> <p>הוראות טיפול במדרונות בשיפוע שמעל 20%</p> <p>1. במגרשי המגורים :</p> <p>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 בהוראות פיתוח בהנחיות לקירות תומכים מסלעות וגדרות.</p> <p>2. בשצפי"ם :</p> <p>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 בהוראות פיתוח בהנחיות לקירות תומכים מסלעות וגדרות.</p>	



	6.8	הוראות פיתוח
	<p>ד. קירות תומכים, מסלעות וגדרות :</p> <p>1. קירות תומכים וגדרות אבן יבוצעו מאבן מסותתת. פרטי הקירות יהיו בהתאם להנחיות נספח הנוף בתכנית ג/21673 והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>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 הועדה המקומית, יותר מנימוק של אפשרות אחזקת השטח בין הקירות המפוצלים, לשנות את גבהי הקירות מעבר לאמור לעיל.</p> <p>3. בתא שטח 146 יתאפשר גובה לקירות תומכים מעל המגבלה הכתובה בתקנון, באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים, יבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים על פי תכניות ופרטים באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. קירות תומכים הסמוכים או חופפים למסדים של בניינים, יחופו אבן מסותתת כמתואר לעיל.</p> <p>6. הגדרות בגבולות המגרשים יבוצעו כדלהלן :</p> <p>במגרשים שמתחת לכביש, תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בגובה 110 ס"מ מעל פני המדרכה. היא תהיה בנויה אבן או פרופילי מתכת מגולוונים על קיר תומך בנוי אבן.</p> <p>במגרשים שמעל הכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה מאבן כחלק מהקירות התומכים. קירות תומכים, גדרות וחומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>7. בין מגרשים סמוכים עם גדר משותפת, תוקם הגדר על חגורת מסד בגובה 15 ס"מ מינימום ממפלס הקרקע הסופית במקום.</p>	



8. במידה ותבוצע חלוקת משנה במגרש, יותר להקים גדר בין מבנים שונים כאשר השטחים המהווים רכוש משותף נשמרים ללא חלוקה.
9. בגדרות ומעקות לאורך דרכים, ייקבע דגם טיפוסי של הרחוב ע"י מהנדס העיר.
10. לא יותר תימוך על ידי מסלעות

ה. חדרי טרנספורמציה:

1. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יחויב 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.

ו. 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 לשתיית 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 מכסים עם גמר ריצוף כדוגמת הריצוף במקום.

ז. 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 בתוכנית 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 התוכנית 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6.9**

**שמירה על עצים בוגרים**

שמירה על עצים בוגרים :

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתוכנית ג/21673 בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון 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 שיידרש.
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.



**6.10**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 במרווחים 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 :



מציר הקו	מהתיל הקיצוני
	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 חשוף או מצופה
5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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.

חשמל	6.10
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	



תכנון זמין  
הדפסה 9

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עקב מורכבות הבניה, תנאי מוקדם לדיון לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הצגה וקבלת אישור מהנדס העיר לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ותוכניות פיתוח תחבורה ותשתיות אשר יוצגו עפ"י רמת פרוט שתקבע על ידו לפני הגשת בקשה למידע או הגשת בקשה להיתר.</li> <li>2. תכניות פיתוח שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לוועדה המקומית לאישור. התכניות יכללו עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים, קירות תומכים ומסלעות, חצרות, גינות וחניות.</li> <li>3. תכניות תחבורה וכבישים כולל מפלסי הכבישים, חתכים טיפוסיים ופרטים שיוגשו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>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 הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.</li> <li>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 בתוכנית ג/ 21673, ובפיקוח רט"ג.</li> <li>6. כל בקשה להיתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</li> <li>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.</li> </ol> <p>בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בקיום התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח התשתית בתחום התוכנית, 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.</li> <li>2. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>3. הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם/חלק המתחם האמור, ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נושא ההיתר.</li> </ol>	



תכנון זמין  
הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9






תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תנאים נוספים לקבלת היתר בניה בתחום התוכנית :</p> <p>1 התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. אישור מהנדס העיר לתוכנית ניקוז למתחם, התואמת את תכנית האב לניקוז כרמיאל, ודרישות רשות הניקוז.</p> <p>3. לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימאליות בתאום עם משרד הבינוי והעירייה.</p> <p>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> <p>תכנית בינוי ופיתוח למגרשי הבניה :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם בקנ"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 הרשות המקומית וכן פרטי בניה ופיתוח בקנ"מ שיאפשר את הבנתם.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח האמורה תהיה כפופה לאישור הועדה.</p> <p>במתחמים שיבנו באזור של מתחמים שכנים בנויים, תהיה חובת התייחסות לגובה ומרחק בין מתחמים למניעת הפרעות והסתרות.</p> <p>הגשת חזית בניינים מתואמת של המגרשים השכנים לאורך הרחוב אשר תתקבל מראש ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>פרוט החומרים בשימוש שיהיו מאיכות גבוהה ועמידים לאורך זמן.</p> <p>תכנית שתילה וצמחיה כולל רשימת צמחים ותוכנית השקיה.</p> <p>הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית ואישור הועדה המקומית ורשות הניקוז כמפורט בסעיף הניקוז.</p> <p>חפירה ומילוי :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הכנת נספח חומרי חפירה ומילוי, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	

ניקוז	6.12
<p>מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p> <p>תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר ככל הניתן, שיהוי מי הנגר בתחומי הגיבון.</p> <p>הוראה בדבר טיפול בנגר העילי תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית, תמ"א/34/ב/4.</p> <p>תכניות הניקוז ותמקדנה במוצאים מהתוכנית, שיטופלו כך שהנגר יפוזר בטבע במספר רב של מוצאים ברכיב ריסון.</p> <p>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.</p>	

6.12	ניקוז
	<p>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.</p> <p>עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים שיהיו של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים מונה הדפסה 9 תכנון זמין</li> <li>הסובבים את השטח הפתוח וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח.</li> <li>יתוכננו שטחי גינון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר שיהיו בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ו/או סיכון כלשהו.</li> <li>השבילים והרחובות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צידי לכיוון שטחי הגינון והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.</li> <li>יש להגביה את אבני השפה בשטחי הגינון למניעת סחף קרקע.</li> <li>מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים, מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.</li> </ol> <p>עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים, יצמצם ככל האפשר את הוצאת מי הנגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.</li> <li>לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים כגון חצץ, טוף. חלוקים וכדי ושיפועי המגרש יובילו אליו.</li> <li>מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגינון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך. יש להרחיק יציאת מרזבים מיסודות המבנים בכ- 4.00 מ'.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

6.13	ניהול מי נגר
	<p>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.</p> <p>מי תהום- לאור נתוני הבסיס של הקרקע והטופוגרפיה אין להערכתנו חשש למפלס מי תהום גבוה, ומכאן ניתן לבנות לעומק כולל מרתפים וחניות תת קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>אמצעים למניעת נזקים:</p>



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.13</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 9</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>א. המלצות להוראות התוכנית שיבטיחו מניעת נזקי הצפות, שיטפונות וסחף, וטיפול בנגר שמקורו בתחום התוכנית 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.</p> <p>צירי ניקוז רוחביים בשכונת ההרחבה המוליכים למספר צירי ניקוז ראשיים- פיזור הנגר למס' מוצאים, שילוב אזורי השהייה וויסות בשטחי השצ"פ המתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>יש לתכנן את אזורי השצ"פים והשטחים הפתוחים ברום נמוך מפני השטח.</p> <p>מתקני השהייה, ויסות, ריסון והחדרה יוקמו במקומות המומלצים לכך-מורד המוצאים.</p> <p>יש לשקול שימוש במשטחים חדירים ומחלחלים במגרשי חנייה, מדרכות, משטחים ציבוריים וכו'.</p> <p>תוכנית תחזוקה שוטפת למתקני ניקוז לפני עונת הגשמים.</p> <p>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.</p> <p>להלן מספר הנחיות לרומים מומלצים לצרכי תכנון:</p> <p>מפלס מבנים ביחס לרום פיתוח- 0.5+ מ'.</p> <p>מפלס שצ"פים ושטחים פתוחים ביחס לרום כבישים ומשטחים סמוכים- 0.5- מ'.</p> <p>ג. עורקי ניקוז נדרשים צירי הניקוז הנדרשים מתוכננים בכבישי השכונה. בנוסף, שילוב צירי ניקוז בשצ"פים הינו קריטי להתמודדות עם שינוי משטר הנגר.</p>	
	<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.14</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.15</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 9</p>	<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם.</p> <p>נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:</p> <p>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.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים, יפותחו ויבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.</p> <p>3. באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים לפי התקן.</p>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.16</b>
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את</p>	

<b>6.16</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.17</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

20 שנה.

