

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 208-0910877

רח' זמורה, כרמיאל - בית כנסת



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי כרמיאל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 257-0947390**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 16/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית, ברח' זמורה בשכונת הגליל בכרמיאל, מציעה שינוי יעוד לקטע דרך קיימת לטובת הוספת שטחים למבני ציבור והגדלת שטח השצ"פ הקיים. התכנית כוללת הגדרת זכויות בניה למבני הציבור תוך שמירה על עצים בוגרים הקיימים במקום.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' זמורה, כרמיאל - בית כנסת

מספר התכנית 208-0910877

1.2 שטח התכנית 0.555 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	227180
קואורדינאטה Y	757240

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הגליל בכרמיאל, רח' זמורה, קטע דרך ללא מוצע

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

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הגליל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19069	מוסדר	חלק		29-30
19070	מוסדר	חלק		62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/35. הוראות תכנית תמא/1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1/35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/9/2
14/03/2000		2918	4863	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/11330 בשטחה של תכנית זו.	החלפה	ג/11330
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			קרין און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרין און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 59 09/03/2021	קרין און	09/03/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	המלאכה	100	04-9085706		liorabj@kar miel.muni.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085674		liorabj@karmiel.mu ni.il
פרטי			החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ	כרמיאל	המלאכה	13	050-2388811		rosenedi@gmail.co m

(1) כתובת: שד' קק"ל 100, כרמיאל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קרין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@g mail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ישראל פומרניץ	605		כרמיאל	המלאכה (1)	2	04-9881365		ipo-work@actcom.co.il

(1) כתובת : אזור תעשיה כרמיאל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



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 יעוד של קטע דרך קיימת לטובת שטח למבני ציבור לשם הקמת בית כנסת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע.

2. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע שבתכנית.

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

4. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות כולל תשתיות ושירותים: ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

5. קביעת הנחיות לפיתוח נופי.

6. הגדלת השצ"פ הקיים והגדרת זכויות לבניה תוך שמירה על העצים הבוגרים הקיימים במקום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	4001
שטח ציבורי פתוח	6701

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6701
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6701
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4001

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	536.89	96.67
מבני ציבור	16.26	2.93
שצ"פ+מבני ציבור פארק עירוני "הגליל"	2.26	0.41
<b>סה"כ</b>	<b>555.41</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	484.31	87.20
שטח ציבורי פתוח	71.1	12.80
<b>סה"כ</b>	<b>555.41</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לחינוך, תרבות ופנאי, מעונות יום, גני ילדים, מוסדות קהילתיים, מועדוני נוער, ספריה, בית ספר, בית כנסת, מקווה, מרכז יום לקשישים, סדנאות לפעילות חברתית, אולמות כינוסים והרצאות, משרדי מוסדות ציבוריים והשרותים הנלווים אליהם כגון קפיטריה, משרדים, מבני שרות וכד', טיפול וסיעוד אוכלוסיה מבוגרת, מרפאות, תחנות משטרה ותחנות כיבוי אש, מרחבים מוגנים ומקלטים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי חיפוי וגמר יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות של העיר כרמיאל. יש לחפות את חזיתות המבנה באבן בשיעור של 100% או שילוב של ציפוי קשיח אחר. תותר הקמת פרגולות או מצללות מעץ או מתכת, כל זאת ע"פ ההנחיות המרחביות של העיר. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגני אוויר, אנטנות וצלחות לקליטת שידורי לוויין, ארובות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי במבנה. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת קרקעי. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
<b>ג</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנית תכלול את הנושאים הבאים: חומרי בניה וגמר, שבילי גישה, פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת ומחזור, גינון, ריצוף, מצללות, קירות תומכים ומסלעות, גדרות, תאורה ושילוט, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. 2. אישור המשרד להגנת הסביבה. 3. אישור משרד הבריאות. 4. אישור רשות הכבאות.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילי הולכי רגל ואופניים ב. שטחי גינון, גני משחק וחורשות



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>ג.שטחים לטיפול נופי  ד.דרכי גישה ושרות  ה.תשתיות ציבוריות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>  כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מתקני הצללה, שטחים שמורים לניקוז ומעבר לתשתיות תת קרקעיות- מים, ביוב ותקשורת, באישור מהנדס הועדה המקומית.  תכנית פיתוח לשצ"פ תיערך בקנ"מ 1:100 / 1:250 ותכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכות דרכים, שבילים, פתרונות ניקוז, גובה קירות, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים נוספים.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b>  ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פ, רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לישיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים.  השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1)				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	60	500 (1)	50	450	484	4001	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- תותר חריגה מקומית מגובה הבנין הקבוע בטבלה עד 1.20 מ' במרחק של לפחות 1.5 מ' ממעטפת המבנה עבור מסתור דוד וקולט שמש או הסתרת מערכות טכניות אחרות ובתנאי שאין סטייה בגובה בהיקף חזיתות המבנה.
- תותר חריגה מקומית מגובה הבנין הקבוע בטבלה עד 2.50 מ' במרחק של לפחות 1.5 מ' ממעטפת המבנה עבור אלמנט אדריכלי דקורטיבי.
- לא תותר פתיחת חלונות בקירות בקו אפס צדדי ואחורי כקבוע בתקנות.

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

- יותר משרדים בהיקף של עד 15% מסך שטחי הבניה במגרש.
- ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****דרכים וחניות**

תתאפשר חניה בתחום הדרך הציבורית, הכל בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

**6.2****איכות הסביבה**

לא יותר אכלוס המבנה בשימושים הגורמים או העלולים לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת.  
רעש - לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש החורגים מתקן הרעש המותר ע"י חוק.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד תכנון זה תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.4****חשמל**

א. תנאי למתן התר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

בתיאום עם חב' חשמל כבלי חשמל מתח עליון

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב



6.4

## חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

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

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

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

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

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

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור תאגיד המים עין כרמים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התאגיד.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בהתאם למערכת איסוף איזורית שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. בבקשה להיתר בניה יש להקפיד כי מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת השפכים.

איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

יש להגיש לאישור מח' התשתיות בעירייה ולאישור תאגיד המים עין כרמים, תכנית ובה מפורטות עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות, הכל בביצוע ובאחריות יזם התכנית, ובמימונו.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה

<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: טרסות בבניה דמוי יבשה בגובה שלא יעלה על 1 מטר, סלעי ישיבה, ריצוף אבן שכבות גיר, ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים, ריצוף באבנים משתלבות, אספלט עם שפה מאבן שכבות, קיר תומך מאבן לקט בבנייה דמוי יבשה, קירות ישיבה מאבן לקט, שטחים של מצע מהודק, שילוב סלעים מקומיים כאלמנט פיסולי, מסלעות מאבן שטוחה בגובה של 40 ס"מ. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ'. במידת הצורך בהפרש גדול יותר, יפוצל הקיר לשתי מדרגות ויכלול ערוגת גינון ברוחב של 0.75 מ' לפחות בין שני הקירות.</p> <p>ריהוט גן יהיה מחומרי הגמר הבאים: בטון, אבן טבעית, עץ, מתכת.</p> <p>הגינון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף. בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקיעה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף.</p> <p>התכנון יעשה תוך הימנעות עד כמה שניתן מחפירה וממילוי. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פ או לשם שיקום גבולות התכנית.</p> <p>עודפי העפר ופסולת הבנין יפוננו מיידית לאתר מחזור מאושר על פי ההנחיות של תוכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>ב. לפחות 60% משטח פיתוח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום..</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. תכנון השצ"פ בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים, יש לשמור על מרחק</p>	



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מגזעי העצים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם. יש לבצע גיזום מקצועי לעצים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה אישור תכנית הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג. ייעשה נסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט ותצויין כוונת התכנית לגביהם. כל העצים יישמרו, יועתקו ו/או יכרתו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובאישור הועדה המקומית, באחריות היזם ועל חשבונו, כולל נטיעת עצים חלופיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בשטחי השצ"פ.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>הבקשה להיתר תעמוד בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, (תשע"ב -2011) וכל חוק ותקנה שיהיו תקפים בעת מועד הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו חשמל מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ו. תנאי לקבל טופס אכלוס ואישור לחיבור לרשת החשמל יהיה ביצוע כל עבודות פיתוח השטח המפורטות בבקשה להיתר, על פי הנחיות מחלקות עיריית כרמיאל, תאגיד עין כרמים ובאישור הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.12</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ב. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
<b>6.14</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	תנאי להיתר בניה : ביצוע הריסת המבנים המסומנים.
<b>6.15</b>	<b>הפיקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשת המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9