

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/06/2023

תכנית מס' 208-0773416

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מתאר כוללנית לכרמיאל

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הוא תוצר מערכת והוא חלקי בלבד. לתקנון המלא עבור תכנית זו ראו תקנון ידני המצורף בסוף מסמך זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר כוללנית לכרמיאל
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	208-0773416
-------------	-------------

שטח התכנית	21,895.567 דונם
------------	-----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
--------------	------------	---------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא 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	228938
קואורדינאטה Y	757574

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כרמיאל - כל תחום הרשות:

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
18844, 18845-18947, 18948, 18963, 18965, 18982-18984, 18986-18988, 18990-18994, 18997-19000, 19002-19004, 19021-19024, 19044, 19061-19063, 19065-19072, 19145, 19147-19148, 19151, 19160, 19158-19165, 19187, 19186-19232, 19876-19869, 19946, 19949, 21078, 21135	מוסדר	כל הגוש		
18844	מוסדר	חלק	2-6, 12, 14-16	1, 7-8, 11
18847	מוסדר	חלק	1-5, 7, 11	
18989	מוסדר	חלק	4-13, 27-28	1, 16-17, 19
19045	מוסדר	חלק	11-12, 25, 31, 33-34, 36, 38-42, 45-46, 85-86, 90-93	
19046	מוסדר	חלק	3-5, 10, 12-14, 16-25, 28-37, 39-42	
19149	מוסדר	חלק		4-5, 23-25
19150	מוסדר	חלק		1
19152	מוסדר	חלק	1-7, 9, 15-16, 20-21, 23, 25	14, 19
19185	מוסדר	חלק		1-2

*** גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

בקעת בית הכרם, מרום הגליל, משגב



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017

הערה לטבלה:

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"). מוסד תכנון מוסמך לשקול מתן הקלות והיתרים מכוחן של אותן תכניות בהתאם לדין.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, תכנית זו, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי מזור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		אורי מזור		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		76	29/05/2023	אורי מזור	13: 22 29/05/2023		כן
איכות הסביבה	מנחה	1: 7500	1	11/04/2021	מרסלה רוטשטיין	08: 42 09/06/2022	רגישויות סביבתיות ומרכיבי תשתית	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	50	13/04/2021	מרסלה רוטשטיין	08: 40 09/06/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 10000	1	29/03/2022	מוטי שופמן	08: 06 16/06/2022	תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1	26	16/06/2022	מוטי שופמן	08: 05 16/06/2022	פרשה טכנית	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	16	30/05/2021	לואיס בר-ניר	09: 06 09/06/2022		לא
מים	מנחה	1: 10000	1	29/03/2022	מוטי שופמן	08: 04 16/06/2022	תשריט	לא
מים	מנחה	1: 1	13	16/06/2022	מוטי שופמן	08: 03 16/06/2022	פרשה טכנית	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 20000	1	05/03/2023	אורי מזור	13: 58 05/03/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 1	52	20/10/2021	שירלי סטרוגו	11: 03 21/12/2022	נספח הידרולוגי	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	17/01/2022	שירלי סטרוגו	09: 13 09/06/2022	נספח ניקוז 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	17/01/2022	שירלי סטרוגו	09: 13 09/06/2022	נספח ניקוז 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	17/01/2022	שירלי סטרוגו	09: 15 09/06/2022	נספח ניקוז 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	17/01/2022	שירלי סטרוגו	09: 15 09/06/2022	נספח ניקוז 5	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	237	02/01/2019	אורי מזור	12: 56 20/10/2019	סקר טבע עירוני	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10000	1	17/05/2023	איתי אהרונסון	09: 22 18/05/2023		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	5	18/05/2023	איתי אהרונסון	09: 02 18/05/2023	הוראות נוף 1	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	20	18/05/2023	איתי אהרונסון	08: 59 18/05/2023	נספח נוף - מצב קיים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	11	04/05/2023	אורי מזור	09: 47 04/05/2023	נספח מעקב ובקרה לתכנית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 10000	1	05/02/2023	אורי מזור	09: 47 05/02/2023	הנספח נערך בשיתוף עם יועץ הנוף לתכנית	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 1	23	03/05/2023	אורי מזור	14: 16 03/05/2023	תכנית השלד למתחם 6	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 1	24	03/05/2023	אורי מזור	14: 21 03/05/2023	תכנית שלד למתחם 6 - נספחים	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 1	6	18/05/2023	איתי אהרונסון	09: 20 18/05/2023	הוראות נוף 2	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 1	4	02/05/2022	אורי מזור	09: 08 09/06/2022		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	16	07/09/2022	אמנון פרנקל	11: 19 30/10/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1	6	30/05/2021	פאדי עראקי	13: 33 30/05/2021	תנועה - רקע	לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1	25/01/2023	פאדי עראקי	12: 54 25/01/2023		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	03/08/2021	מרסלה רוטשטיין	08: 43 09/06/2022	תמ"א תמ"מ	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	02/04/2023	אורי מזור	12: 20 02/04/2023		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית כרמיאל	כרמיאל		11	04-9085671		Vaada_k@karmiel.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נשיאי ישראל 11 מיקוד 20100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משהב"ש האגף לתכנון ובינוי ערים	ירושלים	(1)		02-5847623		ShiraE@moch.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מזור	00112984	אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor-first.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתי אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	מבוא השער (1)	4	02-6419143		aronson@s-aronson.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	יועץ כלכלי	לואיס בר-ניר		אורבניקס בע"מ - תכנון, כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי (2)	1	03-6102828	03-7526182	Louis@urbanics.co.il
מהנדסת/ה ידרולוגית	יועץ	שירלי סטרוגו	11283746	פלגי מים	יקנעם (מושב)	(3)		04-9893231		ShirleyS@palgey-maim.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	פאדי עראקי	114522	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה	תל אביב-יפו	בית הלל (4)	20	03-5625919	03-5625918	Fadi@matan-eng.co.il
שמאי	שמאי	אמיר פישלר	785	נתיבות יצירה	גבעת שמואל	(5)	90	03-5467803		nyetzira@netvision.net.il
פרופסור	יועץ	אמנון פרנקל			חיפה	שוויצר אלברט (6)	66	077-5564756		amnonf@tx.technion.ac.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שמואל קרני	12449	ש.קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי (7)	46	04-8244468		office@karni-eng.co.il
מהנדסת מתכנתת ערים	יועץ סביבתי	מרסלה רוטשטיין			חיפה	(8)		04-8248269	04-8248269	marcelar@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מוטי שופמן	37791	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות (9)	31	04-8603600		Moti-s@bj-is.com

(1) כתובת: מבוא השער 4, עין כרם ת.ד. 3685 ירושלים מיקוד 9103601.

(2) כתובת: ז'בוטינסקי 1 ר"ג.

(3) כתובת: יקנעם מושבה 20600.

(4) כתובת: בית הלל 20 ת"א.

(5) כתובת: הזיתים 90 גבעת שמואל.

(6) כתובת: אלברט שוויצר 66 חיפה.

(7) כתובת: דישראלי 46 חיפה.

(8) כתובת: ת.ד. 3852 חיפה 3103702.

(1) כתובת: מבוא השער 4, עין כרם ת.ד. 3685 ירושלים מיקוד 9103601.

(9) כתובת: דרך העצמאות 31 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הגדרות בתכנית	כמפורט בנספח ההוראות

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**

1. התוויית מסגרת תכנונית כוללת להגדלת אוכלוסיית העיר לכ-120,000 תושבים (תוספת של כ-73,000 תושבים לאוכלוסייה המתגוררת בעיר נכון ל-2022), ע"י קביעת מספר יחידות דיור בתחום העיר לכ-37,000 יח"ד כולל כ-20,000 יח"ד קיימות/מאושרות. כ-11,000 יחידות דיור יתווספו על ידי תהליכים של התחדשות עירונית ועיבוי המרקם הבנוי, ועד כ-6,000 יחידות דיור יתווספו בשטחי פיתוח חדשים.

2. חיזוק מעמדה של כרמיאל, המרכזית בערי הגליל, כמרכז אזורי המספק שירותים עירוניים לתושבי העיר והמרחב הסובב בתחומים שונים כתרבות ובילוי, תעסוקה ומסחר, נציגות משרדי ממשלה ועוד.

3. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר לשימור וחיזוק הבסיס הכלכלי האיתן, וליצירת הזדמנויות תעסוקה רחבות ואיכותיות לתושבי העיר והמרחב הסובב אותה, בדגש על תעסוקת אקדמאים ותעסוקה מניבה.

4. הגדלת האינטנסיביות וייעול השימוש בקרקע באזורי התעסוקה השונים, גיוון ייעודי ושימושי הקרקע המותרים וייחוד פרופיל שימושים מוביל בכל אזור תעסוקה. פיתוח אזור תעסוקה המתמחה בתעשיות עתירות ידע, תיירות, חינוך ומו"פ, והגדלת סך שטחי הבניה המיועדים לתעסוקה לסוגיה, בהתאם לנספח הכלכלי לתכנית זו.

5. חיזוק תחושת העירוניות על ידי שימור, עיבוי וציפוף מרקמים עירוניים קיימים, במסגרת התחדשות עירונית, עיבוי המוקדים הקהילתיים הקיימים. עירוב שימושים והגברת האינטנסיביות של השימוש במרחב הציבורי, תוך טיפוחו וחיזוקו.

6. שימור היחוד הנופי ושילובו בפיתוח המרחב הציבורי.

7. עידוד היצע של מגוון טיפוסי בניין וגדלי יחידות דיור.

8. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל, ושדרוג חיבורה של העיר לרשת התחבורה האזורית והארצית.

9. חיזוק מערכת השטחים הפתוחים בעיר כאמצעי בעיצוב הזהות העירונית, וחיבורה אל הנוף הסובב והמרחב הטבעי, הכולל שטחים מוגנים ומערכתיים מתוקף תמ"א 1, בעיקר בדרום ובמזרח.

10. הטמעת היבטים סביבתיים בכל קשת הנושאים בהם עוסקת התכנית, כולל הבטחת איכות הסביבה ביישוב, קידום שימור נגר, שמירת צירי הניקוז ורצועות הנחלים לפי תמ"א 1, אנרגיה וקרקע, ובניה ירוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת מתחמי תכנון, יעודי קרקע ומתחמי הוראות מיוחדות.

2. קביעת הוראות לפיתוח אזורי התכנון ומוקדי התכנון בהתאם למאפייניהם הייחודיים תוך הגברת ניצול הקרקע ועידוד פיתוח בר קיימא, רציף, מאוזן ומחדש.

3. קביעת הוראות להכנת תכניות בסמכות מוסד התכנון המוסמך, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

4. יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתעסוקה ולמגורים, בהתאם ליעד האוכלוסייה שבסיס התכנית.

5. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים, שיפור איכותם ויצירת תמהיל דיור הכולל מגוון פתרונות דיור.

6. קביעת הוראות להתחדשות עירונית ומקסום ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי בינוי, פינוי בינוי, חיזוק מבנים ואמצעים אחרים, תוך שמירה על מגוון מאפיינים מקומיים.
7. קביעת הוראות להתחדשות אזורי תעסוקה ותיקים ופיתוח חדשים, ובהם מתחם תעסוקה בדגש על חינוך, תיירות, תעשייה עתירת ידע ומו"פ, חידוש מוקדי מסחר עירוניים ושכונתיים קיימים והקמת חדשים.
8. קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, שטחים פתוחים, נחלים, אתרי טבע ירוני ואתרי מורשת בעיר.
9. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים והתווית מסגרת תכנונית שתגדיר מרחבים אלה כמערכת כוללנית אחת הקושרת בין חלקיה השונים של העיר.
10. הגברת ניצול הקרקע באזורי המגורים והתעסוקה השונים וקביעת עקרונות לפיתוח עירוני בר קיימא.
11. קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ומתקני ציבור, תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	750 - 794, 796, 798
תעסוקה	450 - 454
תעשיה	600 - 603
תעשיה עתירת ידע	500, 501
עירוני מעורב	700 - 706
מבנים ומוסדות ציבור	1000
תיירות	904
שטחים פתוחים	100 - 111, 113 - 117, 119, 120, 122, 123, 130, 190
שטח ציבורי פתוח	150 - 166, 168 - 189
יער	3 - 11, 13 - 16
יער נטע אדם	950 - 954
יער טבעי	900 - 903
שמורת טבע	50 - 55
דרך מאושרת	250 - 279
מסילה מאושרת	850, 851
מפגש דרך-מסילה	800
שטח לתכנון בעתיד	400, 401
בית קברות	300
דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	350 - 352
תעשיה ומשרדים	550 - 552
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	650 - 654

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	יער	9, 10
אתר ארכיאולוגי לשימור	מגורים	788
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	168, 176
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	350 - 352
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	250 - 261, 263, 266 - 271, 273, 274, 276, 278
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	5, 7 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער טבעי	903
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער נטע אדם	954
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	750, 751, 753 - 762, 765, 767 - 769, 771, 772, 774, 775, 777 - 780, 782, 784 - 790, 793, 794, 796, 798
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	850, 851
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מפגש דרך-מסילה	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	700 - 705
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	151, 153 - 157, 161, 163, 168, 171, 172, 176, 177, 179 - 181, 184 - 188
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	103 - 105, 107, 109 - 111, 113, 115, 119, 122, 123
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	51, 53, 54
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	454
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה ומשרדים	552
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה עתירת ידע	500, 501
בלוק חניון נופש פעיל	שטחים פתוחים	111
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	351
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	751, 765, 788, 794, 798
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	154
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	מגורים	757
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	352
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	דרך מאושרת	265
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים	782, 790, 791
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	150, 151, 157, 168
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	תעשיה	602
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	תעשיה ומשרדים	550, 552
בלוק מחלף	דרך מאושרת	252
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	351
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	279
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים	751
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	עירוני מעורב	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	186, 155
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעשיה	602
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעשיה עתירת ידע	500
בלוק מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	851
בלוק מסוף מתע"נ	שטחים פתוחים	110
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער	16, 9, 7, 5
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים	788, 769
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	151, 150
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים	111
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יער	10, 9
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים	788
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	176, 168
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	105
בלוק תחנת השנאה	תעשיה	603
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	401
גבול מגבלות בניה	בית קברות	300
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	276, 274, 273, 263, 252
גבול מגבלות בניה	יער	9 - 7
גבול מגבלות בניה	יער טבעי	903
גבול מגבלות בניה	מגורים	790, 778, 752 - 750
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	851, 850
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	153, 152, 150
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	119, 114, 111, 109, 105
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
גבול מגבלות בניה	תעשיה	603 - 601
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	401, 400
גבול מתחם	בית קברות	300
גבול מתחם	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	352 - 350
גבול מתחם	דרך מאושרת	279 - 252, 250
גבול מתחם	יער	16 - 13, 11 - 3
גבול מתחם	יער טבעי	903 - 900
גבול מתחם	יער נטע אדם	954 - 950
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1000
גבול מתחם	מגורים	798, 796, 794 - 750
גבול מתחם	מסילה מאושרת	851, 850
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	800
גבול מתחם	עירוני מעורב	706 - 700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	189 - 168, 166 - 150
גבול מתחם	שטחים פתוחים	120, 119, 117 - 113, 111 - 100
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	190, 130, 123, 122
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	654 - 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שמורת טבע	50 - 55
גבול מתחם	תיירות	904
גבול מתחם	תעסוקה	450 - 454
גבול מתחם	תעשיה	600 - 603
גבול מתחם	תעשיה ומשרדים	550 - 552
גבול מתחם	תעשיה עתירת ידע	501, 500
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	276
דרך / מסילה לביטול	יער	7, 6
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	190
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	652
דרך / מסילה לביטול	שמורת טבע	52
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	350
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	250 - 252, 260, 267, 269, 273, 279
הנחיות מיוחדות	יער	9, 11, 16
הנחיות מיוחדות	יער טבעי	900, 903
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם	952, 953
הנחיות מיוחדות	מגורים	767, 778
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	850, 851
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	800
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	700, 701, 706
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	182
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	100, 105, 106, 108, 110, 111, 123
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	654
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	450
הנחיות מיוחדות	תעשיה	602, 603
הנחיות מיוחדות	תעשיה ומשרדים	552
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	260, 265
הנחיות מיוחדות ב	יער	10
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	1000
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	757, 763, 764, 767, 780, 781, 787
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	788, 790, 791
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	702
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	153, 164, 166, 171, 185 - 187
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	120
חזית מסחרית	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	351
חזית מסחרית	דרך מאושרת	260, 264, 268, 269, 271, 272, 277, 278



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	779,771,770,767,763,757,751,780,787,788,790,791,793,794,798
חזית מסחרית	עירוני מעורב	703
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	183,182,157,151
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	651,650
חזית מסחרית	תעסוקה	453 - 450
חזית מסחרית	תעשיה ומשרדים	552 - 550
טיפול נופי	שטח לתכנון בעתיד	401
טיפול נופי	יער	6
טיפול נופי	מגורים	751
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	273,260,251
ציר מערכת הסעת המונים	יער	16
ציר מערכת הסעת המונים	יער נטע אדם	953,952
ציר מערכת הסעת המונים	מסילה מאושרת	851,850
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	800
ציר מערכת הסעת המונים	עירוני מעורב	701
ציר מערכת הסעת המונים	שטחים פתוחים	110,108,106,105,100
ציר מערכת הסעת המונים	תעשיה	603,602
ציר מערכת הסעת המונים	תעשיה ומשרדים	552
ציר נחל	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	351,350
ציר נחל	דרך מאושרת	278,276,275,273,267,252
ציר נחל	יער	7
ציר נחל	מסילה מאושרת	850
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	180
ציר נחל	שטחים פתוחים	122,114,111,105,102,100
ציר נחל	שמורת טבע	54 - 51
ציר נחל	תעשיה	602
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	273,252,250
קו חשמל מתח עליון	יער	16,11,9
קו חשמל מתח עליון	יער טבעי	900
קו חשמל מתח עליון	יער נטע אדם	953
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	851,850
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	154
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	123,111,110,105,102
קו חשמל מתח עליון	תעשיה	603,602
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח לתכנון בעתיד	401,400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	351
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	278,276,273,269,265 - 263,260
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער	8,7,5
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	1000

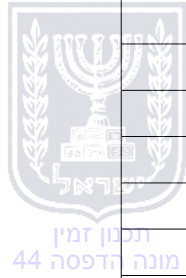
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	750 - 798,752
רצועה לתכנון (פוליגונית)	עירוני מעורב	702
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	150 - 152
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	102, 109, 114, 115
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	651 - 653
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה	454
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשיה	602
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	276
שיקום/התחדשות	יער	7, 8
שיקום/התחדשות	מגורים	752
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	152
שיקום/התחדשות	שטחים פתוחים	109
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	400
תחום השפעה	בית קברות	300
תחום השפעה	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	350 - 352
תחום השפעה	דרך מאושרת	252, 263, 267, 273, 275, 276, 278
תחום השפעה	יער	5, 7 - 9
תחום השפעה	מגורים	750, 765, 780, 792
תחום השפעה	מסילה מאושרת	850, 851
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	150, 152, 180, 181, 184, 186
תחום השפעה	שטחים פתוחים	100, 102, 105, 109 - 111, 114, 122
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	652
תחום השפעה	שמורת טבע	51 - 55
תחום השפעה	תעסוקה	454
תחום השפעה	תעשיה	600 - 603
תחום השפעה	תעשיה עתירת ידע	500, 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	900,019.26	4.11
בית קברות	104,331.62	0.48
דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	730,284.57	3.34
דרך מאושרת	1,432,554.17	6.54
יער	3,076,773.35	14.05
יער טבעי	798,185.35	3.65
יער נטע אדם	330,216.82	1.51
מבנים ומוסדות ציבור	31,195.1	0.14

מצב מוצע

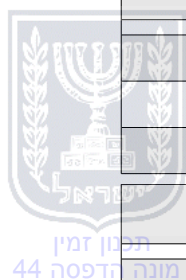
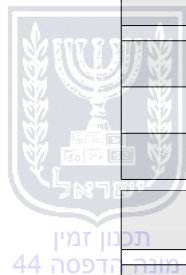
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.20	6,832,431.26	מגורים
1.31	286,191.94	מסילה מאושרת
0.04	8,992.68	מפגש דרך-מסילה
1.29	281,992.89	עירוני מעורב
4.76	1,042,567.78	שטח ציבורי פתוח
4.48	981,476.64	שטחים פתוחים
1.32	289,227.25	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
10.17	2,227,443.12	שמורת טבע
0.06	13,534.89	תיירות
2.26	494,371.33	תעסוקה
6.59	1,442,695.53	תעשיה
1.90	416,883.28	תעשיה ומשרדים
0.80	174,215.79	תעשיה עתירת ידע
100	21,895,584.61	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

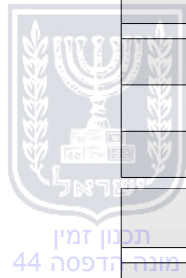
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.2.2	הוראות
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.3.2	הוראות
4.4	תעשיה עתירת ידע
4.4.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.4.2	הוראות
4.5	עירוני מעורב
4.5.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.6.2	הוראות
4.7	תיירות
4.7.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות





4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.2	הוראות
4.10	יער
4.10.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.10.2	הוראות
4.11	יער נטע אדם
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יער טבעי
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	שמורת טבע
4.13.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.13.2	הוראות
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.14.2	הוראות
4.15	מסילה מאושרת
4.15.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.15.2	הוראות
4.16	מפגש דרך-מסילה
4.16.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.16.2	הוראות
4.17	שטח לתכנון בעתיד
4.17.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.17.2	הוראות
4.18	בית קברות
4.18.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות

4.18	בית קברות
4.18.2	הוראות
4.19	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.19.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.19.2	הוראות
4.20	תעשייה ומשרדים
4.20.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.20.2	הוראות
4.21	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.21.1	שימושים
	כמפורט בנספח ההוראות
4.21.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות מתאריות

כמפורט בנספח ההוראות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכמ 2014-449

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**הוראות התכנית**

תכנית מס' 208-0773416

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית כרמיאל



מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



מרס 2019

1

דברי הסבר לתכנית

1. הסבר על עקרונות התכנית

כרמיאל היא העיר הגדולה והמרכזית בגליל, אוכלוסייתה מונה כ-47,000 תושבים (למ"ס נובמבר 2022) ושטח השיפוט שלה משתרע על כ-22,000 דונם הפרושים לאורכה של הגדה הדרומית של דרך 85 החוצה את בקעת בית הכרם. כרמיאל הוקמה בשנת 1964 והוכרזה כעיר בשנת 1986. העיר שוכנת בלב אזור עשיר בערכי טבע ונוף ויש בה מגוון גדול של מרקמים בנויים ותיקים וחדשים ושטחים פתוחים מטופחים.

לעיר אזור תעשייה גדול והיא מהווה מרכז תעסוקה, שירותים, תרבות ובילוי עבור אוכלוסיית המרחב הסובב אותה. אוכלוסייה זו מונה כיום כ-200,000 נפש ובטווח התכנית – כפליים מכך, ומתגוררת בכפרים, ישובים קהילתיים ועירוניים וקיבוצים במרכז ומזרח הגליל.

תכנית המתאר המקומית הכוללנית לעיר כרמיאל, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר לאוכלוסיית יעד של כ-120,000 תושבים התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי וקובעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות.

התכנית מבקשת להכין את העיר לאתגרי העתיד, בהם ביסוס מעמדה של העיר כמרכז עירוני-אזורי ראשי למרכז ומזרח הגליל, תוך יצירת מלאי תכנוני של שטחי תעסוקה והתאמת אזורי התעסוקה שלה לצרכים משתנים, הרחבת הזדמנויות התעסוקה בעיר בדגש על תעסוקת אקדמאים, שימור וחיזוק הבסיס הכלכלי האיתן של העיר בכדי לאפשר לה לספק רמת שירות נאותה לתושביה כמו גם להוציא לפועל יוזמות פיתוח, טיפוח אוכלוסייתה הקיימת ומשיכת אוכלוסייה חדשה וצעירה תוך הרחבת מגוון ההזדמנויות התעסוקתיות בעיר, חידוש מרקמה הותיקים של העיר תוך ניצול מושכל ויעיל של משאבים והגדלת הצפיפות בה באופן שיזמין חיי עיר פעילים ותוססים ובה בעת יאפשר לשמור על אופיה הייחודי של העיר, להגן על ערכי הטבע והנוף המשולבים בה ואיכות החיים של תושביה.

אוכלוסיית היעד שנקבעה בתכנית זו משקפת את קיבולת המירבית המוערכת של תושבים ומשקי בית לה ניתן לספק מענה בשירותי ציבור, תשתיות וכד' במסגרת התכנית. על עורכי תכניות מפורטות, גורמים הממונים על אישור תכניות וכן על גורמים הממונים על מעקב, בקרה ומימוש התכנית, לקחת בחשבון קיבולת זו בשוקלם קיבולת של תכניות מפורטות. תתכן הגדלה של קיבולת יחידות הדיור במתחמי העיר הותיקה, מעבר למוגדר בתכנית זו, בעקבות פעולות של התחדשות עירונית ובכפוף למתן מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור לתוספת יחידות הדיור.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. ככזו היא מהווה מסגרת לכל תוכנית שתוכן במרחב התכנון הנכלל בה. התכנית קובעת עבור דרג התכנון המקומי הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך בהתאם לחוק.

תפקידיה של תכנית המתאר אל מול הדרג המחוזי והארצי הם הבטחת יישום מדיניות התכנון העירונית המעוגנת בתכנית זו, הטמעת מגמות מדיניות התכנון הלאומית בתכנון המקומי של כרמיאל והבטחת גמישות ארוכת טווח לשינויים במדיניות הלאומית ובשוק הדיור והתעסוקה.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר

שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.



נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט/הוראות (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים דונם	6,832	4,970,000	2,478,450	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
יח"ד		37,000	16,760	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	1,506.5	826,300	622,900	מתוך זה כ-281 דונם ביעוד עירוני מעורב וכ-730 דונם ביעוד דיור מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
תעשייה	2,033	2,066,000	684,000	בתוך זה כ-175 ד' תעשייה עתירת ידע וכ-416 ד' תעשייה ומשרדים.
תיירות / מלונאות	13.5	65,000	0	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	320.5			כולל שטחים ביעוד מעורב – מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח השטחים המוספים במסגרת תכנית זו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מיועדים לשימושים כלל עירוניים ורובעיים בלבד. בנוסף, יתווספו שטחי ציבור ברמה השכונתית.

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**תכנית מס'. 208-0773416**

תכנית מתאר מקומית כוללנית כרמיאל

**1.1 שם התכנית
ומספר התכנית**יפורסם
ברשומות

208-0773416

21,895.567 דונם

1.2 שטח התכנית

1

1.3 מהדורות**תאריך עדכון
המהדורה:**

יולי 2022

סוג התכנית

תכנית כוללנית

1.4 סיווג התכניתיפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

**מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התכנית**תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים **היתרים או הרשאות****1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

X	קואורדינטה
	228906
Y	קואורדינטה
	757606

**1.5.2 רשויות מקומיות
בתכנית**

כרמיאל

1.5.3 תחום מוניציפליהתייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון
כל תחום הרשות/מרחב התכנון**1.5.3 שכונה/אזור בתחום
הישוב****1.5.4 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

בקעת בית הכרם, מרום הגליל, משגב



מרס 2019

5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
18845-18846, 18947-18948, 18963, 18965, 18982-18984, 18986-18988, 19061-19063, 19065-19072, 19145, 19147-19148, 19151, 19158-19160, 19174, 19186-19187, 19232, 19869-19876, 19946, 19949, 21078, 21135, 21174, 21175, 21176, 21177	מוסדר	כל הגוש
18844	מוסדר	חלק
18847	מוסדר	חלק
18989	מוסדר	חלק
19045	מוסדר	חלק
19046	מוסדר	חלק
19047	מוסדר	חלק
19149	מוסדר	חלק
19150	מוסדר	חלק
19152	מוסדר	חלק
19185	מוסדר	חלק



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"). מוסד תכנון מוסמך לשקול מתן הקלות והיתרים מכוחן של אותן תכניות בהתאם לדין.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשר או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



1.7 מסמכי התכנית

ראה תוצר המערכת

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

ראה תוצר המערכת



מרס 2019

7



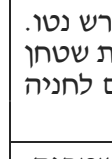
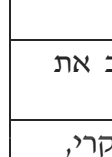
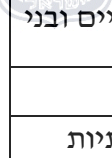
1.9 הגדרות בתכנית

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

1.9.1 הגדרות כלליות

מונח	הגדרת מונח
אתר מורשת	אתר הכולל מבנה או מכלול מבנים, מרכיבי צמחיה או מכלולים נופיים שיש בהם עדכות למורשת היסטורית של המקום, למאורעות היסטוריים, לפולקלור המקומי ו/או לסגנונות אדריכליים ייחודיים וטכנולוגיות בנייה.
התחדשות עירונית	התערבות/שינוי באזור בנוי, ביוזמה של גורם ממשלתי, עירוני או פרטי, ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
ייעוד קרקע	ייעוד קרקע מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המותר במסגרתו. מיקומם המדויק של השימושים בתחום ייעוד הקרקע המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
בניה מרקמית	בניה בעלת נפחיות דומה כמפורט בכל מתחם, בגובה דומה, היוצרת מקבצי מבנים.
בניה רצופה	תבנית בנייה מרקמית היוצרת המשכיות לאורך דופן הרחוב, בבניה לאורך קו בנין אחיד, תוך צימצום או הימנעות ככל הניתן מבניית בניינים מבודדים.
חזית מסחרית	מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב, בחזית קדמית של הבניין. מסומן בתשריט בקו המלווה דופן רחוב.
כניסה קובעת	מפלס הכניסה הראשי לבניין המצוין בנספח הבינוי כ - 0.00 +/-, או מפלסי בינוי מחייבים ע"פ תכנית מפורטת.
תשתית ירוקה	שטח פתוח שבתי הגידול שבו אינם נתונים לשינויים תדירים במרחב ובזמן ומחבר בין אזורים טבעיים המוגנים עפ"ר מתוקף תמ"א 1. שטח התשתית הירוקה עשוי להוות מסדרון אקולוגי המאפשר קיום של מחזורי חיים שלמים ומעבר של מגוון רחב של אורגניזמים. באזור התעשייה של כרמיאל בו עובר נחל שזור בתוך שטח מבונה, חופפת התשתית הירוקה את תחום רצועת הנחל ותחום ההשפעה שלו. תחום זה מסומן בתשריט ייעודי הקרקע בקו עזר מספר 4.
מעבר אקולוגי	מעבר מלאכותי, כחלק מתשתית ירוקה/מסדרון אקולוגי, המחבר ומקשר בין בתי גידול טבעיים, ומאפשר לבעלי חיים לחצות בביטחה מעל או מתחת למכשולים מעשה אדם כגון כבישים, מסילות רכבת, קווי תשתית וכיו"ב.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.



	ערוץ/אפיק נחל	גיא, ערוץ או אפיק שזורמים בו מים משך כל השנה או בחלקה, כולל תחום פשט הצפה של 1:100 שנה וכן אפיקי משנה הנקווים אליו. בנחלים הנכללים בתמ"א 1 אפיק הנחל מסומן כציר נחל וסביבו רצועת נחל (קו עזר מס' 4) ורצועת השפעה ברוחב של כ-100 מ' משני צידיו.
	רח"ק ("רצפה חלקי קרקע")	היחס בין שטחי הבניה מעל פני הקרקע הטבעית במגרש לשטח המגרש נטו. שטחי בניה מעל הקרקע לצורך החישוב, מצויים בכל הקומות שמרבית שטחן מעל פני הקרקע במגרש. שטחי הרח"ק לא יכללו שטחים המשמשים לחניה מקורה.
	שטחי בניה כוללים	כלל השטח העל קרקעי המקורה המותר לבניה במ"ר עיקרי ושירות. שטחים אלה אינם כוללים קומות ושטחי חניה אשר יקבעו בהתאם לתקן חניה תקף, שטחי שירות אחרים בתת הקרקע ושטחי מרפסות.
	שטח מוגן	שטח ביעוד שמורת טבע, גן לאומי, יער נטע אדם, יער פארק או יער טבעי כהגדרתו בתמ"א 1
	שטחים פתוחים	שטחים ציבוריים שאינם בנויים, הנושאים עימם ערכי טבע ונוף, תרבות ומורשת, המאופיינים גם בהתאם להיקפם וקישוריותם לשטחים פתוחים אחרים. מיועדים לשמירת השטח כשטח פתוח.
	שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
	שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
	שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרש לתפקודו.
	בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
	החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
	מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח או בנוי בו קיימות מערכות טבעיות או תופעות טבע נקודתיות בתחום העיר, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו. תוך שימת דגש על התועלת והנגישות של ערכי הטבע, ופיתוחם לרווחת תושבי העיר ולטובת הסביבה גם יחד.
	מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים (רכבת, רק"ל, BRT וכד').
	מתחם תכנון	יחידת שטח המסומנת בתשריט ובנספח מתחמי התכנון בקו מרוסק ומצויינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
	ציר פארקים	מערכת רציפה של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומתוכננים המהווה את ליבו של מערך השטחים הפתוחים העירוני בכרמיאל
	קומת גג	קומה נוספת למניין קומות הבניין (אלא אם צויין "+ג" לאחר ציון מספר הקומות), שהיקף הבינוי בה קטן מתכסית הקומה שמתחתיה, בהתאם להנחיות תכנית מפורטת והוראות החוק. זכויות הבניה לקומת גג כלולה בסך זכויות הבניה המוקנות למתחמי התכנון בתכנית זו.
	תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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





1.9.2 הגדרות לשימושים בייעודי הקרקע

היעוד	הגדרה/מקבצי השימושים המותרים	פירוט לדוגמה
דיוור מיוחד	דירות מגורים שאינן מחייבות הקצאות רגילות ומלאות של שירותי ציבור	דיוור מוגן או סיעודי, מעונות סטודנטים, דירות קטנות
שירותי ציבור סחירים	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות עמותות.
אכסון תירותי	שימושי אכסון תירותי לסוגיו	מלונות, מלונות ואכסניות.
יחידות אירוח	יחידות אירוח (צימרים) ושימושים הדרושים לתפעולן	דירות נופש ויחידות אירוח (צימרים) על פי תקני משרד התיירות.
תעשייה	שימוש עיקרי: שטח שבו מתקיימים תהליכים פיזיקליים/כימיים ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים. שימושים נלווים: אחסנה ואריזה לשימוש המפעל, מלאכה, תעשיית תוכנה מתקנים הנדסיים, בתי קירור, בתי אריזה וכד'.	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. התוויית מסגרת תכנונית כוללת להגדלת אוכלוסיית העיר לכ-120,000 תושבים (תוספת של כ-73,000 תושבים לאוכלוסייה המתגוררת בעיר נכון ל-2022), ע"י קביעת מספר יחידות דיור בתחום העיר לכ-37,000 יח"ד כולל כ-20,000 יח"ד קיימות/מאושרות. כ-11,000 יחידות דיור יתווספו על ידי תהליכים של התחדשות עירונית ועיבוי המרקם הבנוי, ועד כ-6,000 יחידות דיור יתווספו בשטחי פיתוח חדשים.
2. חיזוק מעמדה של כרמיאל, המרכזית בערי הגליל, כמרכז אזורי המספק שירותים עירוניים לתושבי העיר והמרחב הסובב בתחומים שונים כתרבות ובילוי, תעסוקה ומסחר, נציגות משרדי ממשלה ועוד.
3. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר לשימור וחיזוק הבסיס הכלכלי האיתן, וליצירת הזדמנויות תעסוקה רחבות ואיכותיות לתושבי העיר והמרחב הסובב אותה, בדגש על תעסוקת אקדמאים ותעסוקה מניבה.
4. הגדלת האינטנסיביות ויעול השימוש בקרקע באזורי התעסוקה השונים, גיוון ייעודי ושימושי הקרקע המותרים וייחוד פרופיל שימושים מוביל בכל אזור תעסוקה. פיתוח אזור תעסוקה המתמחה בתעשיות עתירות ידע, תיירות, חינוך ומו"פ, והגדלת סך שטחי הבניה המיועדים לתעסוקה לסוגיה, בהתאם לנספח הכלכלי לתכנית זו.
5. חיזוק תחושת העירוניות על ידי שימור, עיבוי וציפוף מרקמים עירוניים קיימים, במסגרת התחדשות עירונית, עיבוי המוקדים הקהילתיים הקיימים. עירוב שימושים והגברת האינטנסיביות של השימוש במרחב הציבורי, תוך טיפוחו וחיודושו.
6. שימור היחוד הנופי ושילובו בפיתוח המרחב הציבורי.
7. עידוד היצע של מגוון טיפוסים בניין וגדלי יחידות דיור.
8. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל, ושדרוג חיבורה של העיר לרשת התחבורה האזורית והארצית.
9. חיזוק מערכת השטחים הפתוחים בעיר כאמצעי בעיצוב הזהות העירונית, וחיבורה אל הנוף הסובב והמרחב הטבעי, הכולל שטחים מוגנים מתוקף תמ"א 1, בעיקר בדרום ובמזרח.
10. הטמעת היבטים סביבתיים בכל קשת הנושאים בהם עוסקת התכנית, כולל הבטחת איכות הסביבה בישוב, קידום שימור נגר, שמירת צירי הניקוז ורצועות הנחלים לפי תמ"א 1, אנרגיה וקרקע, ובניה ירוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדרת מתחמי תכנון, יעודי קרקע ומתחמי הוראות מיוחדות.
2. קביעת הוראות לפיתוח אזורי התכנון ומוקדי התכנון בהתאם למאפייניהם הייחודיים תוך הגברת ניצול הקרקע ועידוד פיתוח בר קיימא, רציף, מאוזן ומחדש.
3. קביעת הוראות להכנת תכניות בסמכות מוסד התכנון המוסמך, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
4. יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתעסוקה ולמגורים, בהתאם ליעד האוכלוסייה שבסיס התכנית.
5. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים, שיפור איכותם ויצירת תמהיל דיור הכולל מגוון פתרונות דיור.
6. קביעת הוראות להתחדשות עירונית ומקסום ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי בינוי, פינוי בינוי, חיזוק מבנים ואמצעים אחרים, תוך שמירה על מגוון מאפיינים מקומיים.
7. קביעת הוראות להתחדשות אזורי תעסוקה ותיקים ופיתוח חדשים, ובהם מתחם תעסוקה בדגש על חינוך, תיירות, תעשייה עתירת ידע ומו"פ, חידוש מוקדי מסחר עירוניים ושכונתיים קיימים והקמת חדשים.
8. קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, שטחים פתוחים, נחלים, אתרי טבע עירוני ואתרי מורשת בעיר.
9. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים והתוויית מסגרת תכנונית שתגדיר מרחבים אלה כמערכת כוללת אחת הקושרת בין חלקיה השונים של העיר.
10. הגברת ניצול הקרקע באזורי המגורים והתעסוקה השונים וקביעת עקרונות לפיתוח עירוני בר קיימא.
11. קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ומתקני ציבור, תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע.
12. קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד רחובות ושבילים המעודדים הליכה ברגל, רכיבה באופניים ושימוש בתחבורה ציבורית.



3. ייעודי קרקע ושימושים

1. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם. 2. בכל יעוד, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם, יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, גם השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי. 3. שימוש לתשתיות במגרש שאינו מיועד לתשתיות כייעוד ראשי, יותר בתת הקרקע בלבד, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי שימוש לתשתית מעל הקרקע לא יפגע בתפקוד ואיכות השימוש הראשי במגרש, בחזות המגרש או באיכות הסביבה. 4. השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו. 5. שימושים תחת לכניסה הקובעת: בקומות המצויות מתחת לכניסה הקובעת ואינן קומות מרתף יותרו כל השימושים המותרים מעל לכניסה הקובעת.	3.1 מגורים
דירות מגורים לסוגיהן כולל גם דיור מיוחד לסוגיו – מעונות סטודנטים, דיור מוגן בתי אבות וכד'. 1) שימושי מסחר ושירותי ציבור סחירים אשר ע"פ שיקול דעת מוסד התכנון המוסמך מתאימים ומשתלבים בסביבת מגורים מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם, וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתאימים באופיים לשילוב באזור מגורים. 2) יחידות אירוח – במקומות שיוגדרו לכך בתכנית מפורטת, בהתאמה למדיניות הרשות בתחום זה ובכפוף להנחיות משרד התיירות. 3) חזית מסחרית. 4) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לשכנים (ובכל מקרה לא יותר משליש משטח הדירה).	שימושים ראשיים שימושים משניים
שימושים משניים יותרו בקומת הקרקע בלבד (למעט שימוש למשרד כחלק מדירת מגורים). מקום בו מיועד מגרש לשימושים משניים על פי תכנית תקפה או מגרש בתחום המסומן בתשריט כאזור עירוני מעורב ניתן יהיה להתיר שימושים משניים גם מעל קומת הקרקע, במסגרת תכנית מפורטת.	הוראות

	3.2 תיירות
אכסון מלונאי, אטרקציות תיירותיות	שימושים ראשיים
מסחר שטחים ציבוריים פתוחים	שימושים משניים

	3.3 חזית מסחרית
בהתאם לייעוד	שימושים ראשיים
מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים וציבוריים סחירים המשתלבים לדעת מוסד התכנון בסביבתם ואינם יוצרים מטרדים חורגים מתחום המגרש.	שימושים משניים
שימושים משניים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה	הוראות



3.4	תעסוקה כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.
שימושים ראשיים	משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים או מטרדים החורגים מגבולות המגרש, כגון: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסדות הכשרה והשכלה גבוהה, תעשיות נקיות ועתירות ידע, שירותים לצרכי ציבור ממשלתיים/משרדי ממשלה/צרכי חירום.
שימושים משניים	שימושי מסחר ושירותי ציבור סחירים אשר ע"פ שיקול דעת מוסד התכנון המוסמך מתאימים ומשתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם, ואינם יוצרים מטרדים החורגים מגבולות המגרש.

3.5	תעשייה ומשרדים כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.
שימושים ראשיים	1. השימושים הראשיים המותרים בייעוד תעסוקה 2. שימושי תעסוקה בהם קיימות השלכות סביבתיות או שנדרשות לגביהם התניות למניעת מטרדים סביבתיים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון המוסמך נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם, כך שהשפעתם הסביבתית לא תחרוג אל מחוץ לגבול אזור התעשייה.
שימושים משניים	1. שימושי מסחר סיטונאי, בידור, בילוי ופנאי, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון המוסמך נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם, מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם. 2. השימושים המשניים בייעוד תעסוקה. 3. חניון רכב כבד.
הוראות	1. מוסד התכנון המוסמך רשאי להטיל מגבלות על מיקומם של שימושים בתחום יעוד זה מנימוקים של מזעור השפעות סביבתיות. 2. התכנון המפורט יקבע איזור שיאפשר את מימוש השימושים בלוא יצירת מגבלות של שימוש אחד על האחר.

3.6	תעשייה עתירת ידע (תעשייה משולבת) כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.
שימושים ראשיים	השימושים הראשיים המותרים בייעוד תעסוקה, בדגש על תעשיות נקיות ותעשייה משולבת דוגמת תעשיית תוכנה, שירותי מידע תקשורת ועיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח וכד'. שימושים אשר אינם יוצרים מטרדים החורגים מגבולות המגרש.
שימושים משניים	השימושים המשניים המותרים בייעוד תעסוקה.

3.7	תעשייה כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.
שימושים ראשיים	1. תעשייה 2. שימושי תעשייה בהם קיימות השלכות סביבתיות או שנדרשות לגביהם התניות למניעת מטרדים סביבתיים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון המוסמך נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם, כך שהשפעתם הסביבתית לא תחרוג אל מחוץ לגבול אזור התעשייה.
שימושים משניים	השימושים המשניים המותרים בייעוד תעסוקה. חניון רכב כבד. תחנת מעבר לפסולת.
הוראות	הליך מיון המפעלים ייעשה בהתאם להוראות המשרד להגנ"ס. במגרשים הגובלים ברצועת נחל יועדפו שימושים משניים המיועדים לציבור הרחב כגון מסעדות, בתי קפה, טיילת.

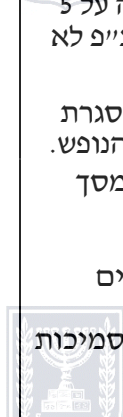


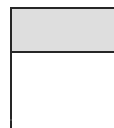
	3.8 אזור עירוני מעורב (מע"ר) כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.	
	שימושים ראשיים כל השימושים המותרים בייעוד תעסוקה ובנוסף: (1) שימושי בידור בילוי ופנאי ואולמות/גני ארועים. (2) אכסון מלונאי (3) שירותי ציבור סחירים (4) דיור מיוחד כהגדרתו בסעי' 1.9.2. (5) לא יותרו מסחר סיטונאי ושימושי תעסוקה היוצרים מטרדים שהשפעותיהם חורגות מתחום המגרש.	
	שימושים משניים מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) בייעוד זה לא יותרו השימושים הבאים: חניון רכב כבד, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, מלאכה.	

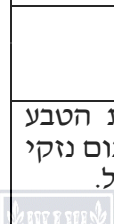
	3.9 דיור מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור כל השימושים יהיו בכפוף למגבלות שבפרק 5 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.	
	שימושים ראשיים כל השימושים הראשיים המותרים בייעוד תעסוקה, בדגש על תעשיות נקיות ועתירות ידע (היי טק, ביו טק, חממות טכנולוגיות), ובנוסף: (1) שירותי רפואה וסיעוד (בתי חולים, מרפאות ומרכזים רפואיים מתמחים). (2) מוסדות חינוך, הכשרה מו"פ והשכלה גבוהה. (3) מוסדות תרבות, שירותי ציבור סחירים. (4) אכסון תיירותי. (5) דיור מיוחד כהגדרתו בסעי' 1.9.2.	
	שימושים משניים השימושים המשניים המותרים בייעוד תעסוקה.	

	3.10 מבנים ומוסדות ציבור	
	שימושים ראשיים מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם ושירותים המיועדים לשרת את אוכלוסייתה של העיר או של אזור עירוני נרחב, כגון: שירותי חירום, משרדים עירוניים, משרדים ושירותי ממשלה, ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחיים, בתי קברות, אתרי אצירת אשפה ומזבלות.	
	שימושים משניים מגרשי ספורט וגני משחקים. מסחר 1 כמפורט בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.	

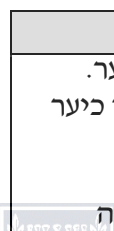
	3.11 שצ"פ	
	שימושים ראשיים שטחים פתוחים בבעלות ציבורית, המיועדים לרשות הציבור ולרווחתו: שטחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, פנאי ונופש, גן, חורשה, רחבה, כיכר, שדרה, טיילת או מעבר תנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, שימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בנייה ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	
	שימושים משניים (1) מבנים לצורך תחזוקת השצ"פ, שירותים ציבוריים. (2) שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי (3) שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי, ובלבד שייעשו בבניה פריקה וקלה ללא קירוי או בקירוי זמני. שימושים זמניים ייקבעו בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור, בין בתשלום ובין ללא תשלום. (4) שימושים משניים באזור המיועד לשצ"פ יותרו, ובלבד שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, איכותו ותפקידו התקין של המרחב הציבורי. (5) באזורים שיעודם שצ"פ בשטח הגדול מ-40 דונם יותרו קיוסקים (ביתנים למכירת מזון בשטח של עד 20 מ"ר סה"כ) ובתי קפה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. בשצ"פים הקטנים מ-40 דונם יותר לבחון שימושים של קיוסקים ובתי קפה, בתנאי שהשימוש אינו פוגע באופיו ובתפקודו העיקרי של השצ"פ.	

	6) חדרי השנאה.	
	הוראות א) שימושים משניים וזכויות בניה בשטחי המרחב הציבורי הפתוח: 1) מוסד התכנון רשאי להתיר שטחי בניה לשימושים משניים בהיקף שלא יעלה על 5 אחוז מסך כל שצ"פ, ובלבד שסך כל שטחי הבניה לשימושים אלה בכל שצ"פ לא יעלה על 200 מ"ר, לפי הנמוך שביניהם. 2) מוסד התכנון המוסמך יהיה רשאי לאשר שטחי בניה גדולים מ-200 מ"ר במסגרת תוכנית מפורטת המייחדת שטח מסויים לפעילות יחודית בתחום הפנאי והנופש. 3) עבור השימוש 'שטחי ספורט פתוחים' יותרו שטחי בניה שלא יעלו על 0.5% מסך השטח. חדרי השנאה: 1) ימוקמו בהעדפה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (כגון: שבילים, ספסלים, מתקני כושר). 2) במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה שאינה מעודדת שהיה בסמיכות אליהם. 3) לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גנים ומתקני משחק לילדים.	

	3.12 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שימושים והוראות
	בהתאם למפורט לייעודי הקרקע "שצ"פ" ו"שטח למבנים ומוסדות ציבור"	

	3.13 שטחים פתוחים	שימושים ראשיים
	שטח בייעוד שטח פתוח יוותר ברובו המכריע במצב טבעי ולא מופר. מיועד בעיקרו לשימור, יותרו שטחים ושימושים חקלאיים ושטחי מרעה לפי תכנית ג/21904. תותר בניה מוגבלת לצרכים התומכים במטרות שמירה על הטבע. בינוי יהיה צמוד דופן לבינוי הקיים, ככל הניתן. בסמוך למסילת הברזל יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 12/2 התחום המסומן בסימון "תחום לשיקום/התחדשות" יהווה מחבר עירוני בשטח פתוח שבו יותר פיתוח נופי אינטנסיבי ושימושים דוגמת השימושים המותרים בשצ"פ, במגבלות החלות בתחום רדיוס קידוח מי שתיה המצוי גם הוא במקום. עוד על המחבר ראה פרק 4.2.3.	שימושים משניים הוראות
	מתקנים הנדסיים, דרכים	
	הקמת נקודות תצפית ושבילים כולל שביל לרכב תחזוקה תתואם עם רשות הטבע והגנים. ביצוע פסי חיץ למניעת דלקות יותנה באישור תכנית פיתוח נופית לצמצום נזקי נוף. התכנית תאושר על ידי מהנדס מוסד התכנון המוסמך ומנהל המרחב של קק"ל.	

	3.14 שמורת טבע	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בשמורת טבע על פי תמ"א 1 או תכנית מפורטת מאושרת לשמורת טבע.	

	3.15 יער	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים ליער על פי תמ"א 1 או תכנית מפורטת מאושרת ליער. יותרו פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כיער קהילתי וכאזור נופש ותיירות בחיק הטבע. יותרו השימושים בהתאם לפירוט שלהלן: א. הטיפול היערי בתחום היער יתבצע על ידי קק"ל ו/או באישורה. ניתן יהיה	

	לגזום, לדלל, לנטוע, לעצב, לפתח ולשקם את היער ב. תותר הקמת מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. ג. הקמת, מתקני נופש ומשחקים. ד. הצבת ריהוט גן, ברזיות, מתקני אשפה וכיו"ב. ה. הקמת פינות הנצחה, הוקרה, פסלים ושילוט באישור קק"ל. ו. פעולות ואמצעים למניעת דליקות, לרבות דרכי גישה לרכב כיבוי, קווי מים וברזי כיבוי, בהתייעצות עם הרשות הארצית לכבאות והצלה. ז. התווית דרכי יער, חניות ושבילים לאופניים והולכי רגל. ח. תותר העברת קוי תשתית תת-קרקעיים. ט. לא תותר רעיה ביערות העירוניים. חורשת צה"ל, חורשת קובי וגבעת רם. במידה ותידרש רעיה באופן מיוחד הדבר יותנה בתיאום עם עיריית כרמיאל.	
	הוראות פיתוח א. תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית אלמנטים לשימור והשהיית נגר עילי כגון סיכרונים, מדרגות סלע, יצירת אזור השהייה וחלחול, טרסות. ב. כל השימושים והפעולות ביער טעונים אישור קק"ל. בטחון ובטיחות א. קווי חיץ, להגנה מפני שריפות, יבוצעו ע"פ התקנות הקיימות. ב. ניתן להקים שערים למניעת כניסת רכבים, בכניסות הראשיות ליער, למטרות ניהול היער והמבקרים ושמירה על בטיחותם. ג. ניתן לרבד את השבילים באספלט ברוחב של עד 4 מ'.	הוראות
	יער נטע אדם יותרו השימושים המותרים בייעוד זה ע"פ תמ"א 1 או כל תכנית שתבוא במקומה	3.16
	יער טבעי יותרו השימושים המותרים בייעוד זה ע"פ תמ"א 1 או כל תכנית שתבוא במקומה	3.17

	3.18 דרכים (מסומנות בתשריט ייעודי הקרקע כדרך מאושרת או כרצועה לתכנון. דרך מס' 85 ומסילת הברזל שלארכה מסומנת בסימון הנחיות מיוחדות	שימושים ראשיים
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, שבילי אופנים ומדרכות, חניות לתחבורה ממונעת.	שימושים משניים
	קווי תשתית.	הוראות
	מתחת/מעל למפלס הדרך ניתן לאשר שטחי בניה לחניונים, לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהתאם לצורך ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים העיקריים. דרכים ארציות/אזוריות: 1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות/אזוריות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק למעט הוספת מחלפון בכניסה המזרחית לשוב כמסומן בתשריט. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. 2) בתחום המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" – בתחום שסביב המחלפים המוצעים במזרח ובכניסה המרכזית לשוב - לא תאושר כל תכנית מפורטת לבניה או לסלילה, למבני שרות או למערכות תשתית למעט מקרים בהם שוכנע מוסד התכנון שהתכנית לא תפגע באפשרות לתכנון ולביצוע של המחלפים והתשתיות הצמודות אליהם, בכפוף לאישור המועצה הארצית ובכפוף להתייעצות עם הגוף המוסמך, ומתכנן המחוז.	

	(1) מגבלות אלו יבוטלו עם אישור תכנית מפורטת למחלף, שלאחריה יותאם התכנון המפורט למתחם לתכנון המחלף. (2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית/אזורית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. (3) הצורך במתן הקלה מקו הבניין של כביש 85 יבחן בשלב התכנון המפורט. רצועות לתכנון: בתכניות מפורטות יתוכננו הדרכים המסומנות בתשריט התכנית כרצועות לתכנון. תוואי הדרכים הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט וכל שינוי בתוואי רצועת התכנון המופיע בתכנית זו הנובע מאילוצים הנדסיים, תכנוניים או טכניים לא יהווה שינוי לתכנית זו	
--	--	--

	3.19 מסילות ברזל שימושים ראשיים מסילות ברזל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, שבילי אופנים ומדרכות, חניות לתחבורה ממונעת.	
	שימושים משניים קווי תשתית.	
	הוראות בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" לאורך מסילת הברזל המתוכננת, לא תאושר כל תכנית. למרות האמור לעיל, ניתן לאשר תכנית ליעוד דרך, מתקני וקווי תשתית, רכבת קלה, לאחר התייעצות עם הגוף המוסמך. ראה נציגו כי התכנית עלולה לפגוע באפשרות לתכנון ולביצוע המסילה, רשאי להתנות אישורה באישור המועצה הארצית. משאוושרה תכנית בה נקבעה רצועת המסילה, יתבטלו ההגבלות על הרצועה המסומנת כ"הנחיות מיוחדות".	

	3.20 מפגש דרך ומסילה שימושים ראשיים ומשניים כל השימושים המותרים ביעוד "דרכים" וביעוד "מסילות ברזל"	
--	---	--

	3.21 נחל, רצועת נחל ורצועת השפעה (מסומנים בתשריט ייעודי הקרקע בסימונים ציר נחל, קו עזר 4 ותחום השפעה בהתאמה)	
	שימושים <u>באפיק הנחל ורצועת נחל (התחום המסומן בקו עזר 4 בתשריט ייעודי הקרקע)</u> יותרו שימושים מתוקף תמ"א 1: - פעולות להשבה ושיקום תוואי הנחל, וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים. - הבטחת תפקוד הנחל כעורק זרימה תקין לאירועי קיצון ללא הצפת המבנים והשימושים הסמוכים וכן שימושים ופעולות הדרושים לתחזוקתו ולתפקודו התקין של עורק הניקוז, כולל דרכי שירות, עבודות ייצוב העורק, בנייה ושיקום של קירות תמך, יצירת מפלונים ואשדות לאורך תוואי זרימת המים. <u>ברצועת ההשפעה של הנחל</u> – כל התכליות והשימושים המותרים בשטחים פתוחים, ובאישור רשות הניקוז גם: - פיתוח שבילי הליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. - פיתוח אזורי פיקניק, פינות נופש פעיל ונקודות תצפית. - שתילת צמחיה מקומית אופיינית לגדות נחל, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, ומניעת חסימות טבעיות ושיטפונות של הנחל בתדירות של 1:100. - הקמת שלוליות חורף, בריכות מים וגופי מים קטנים למטרות נופיות לעידוד התפתחות בתי גידול לחים. - תותר חציית אפיק הנחל בקווי תשתית ודרכים, כולל מבני דרך מעליו ומתחתיו, תוך הבטחת אפשרות למעבר חופשי להולכי רגל ובעלי חיים לאורך הנחל וגדותיו בהתאם להנחיות נספח הניקוז, הנספח הנופי ונספח העיצוב העירוני, על פי הנחיות	



אקולוג במסגרת התכנון המפורט ולאחר קבלת התיחסות מהמשרד להגנת הסביבה ומרט"ג או מי מטעמם.	
הנחל יישמר בתוואי הטבעי שלו ותימנע ככל האפשר הסטת נחל מן התוואי הטבעי, קירוי או העברתו במובל.	הוראות
1.	

שטח לתכנון בעתיד	3.22
עתודת קרקע לתכנון עתידי שתוכנן בהתאם לצרכי הישוב בעת התכנון ובהתאם להוראות המפורטות במתחמי התכנון הרלוונטיים.	שימושים ראשיים ומשניים

בית קברות	3.23
בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.	שימושים



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות
4.1.1	כללי: (א) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון המוסמך, והוא רשאי שלא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו. (ב) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות בהתחדשות עירונית ואפשרויות במתחם, אך לא כולל שטחי מרפסות. אלה יוקצו בהתאם לתקנות התו"ב. סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. (ג) במתחמי תכנון חדשים: תכנית מפורטת תערך למתחם התכנון במלואו, למעט במקרים שבהם יקבע מוסד התכנון המוסמך אחרת, ובלבד שנימק את החלטתו, ובכפוף לקיומו של מסמך מדיניות הכולל תכנית שלד, למתחם כולו. (ד) במתחמי תכנון מבוניים: ניתן יהיה לאשר תכניות לחלק ממתחם תכנון, בכפוף לתכנית מפורטת למתחם כולו או עיקרו, ובהעדרה, בכפוף למסמך מדיניות שיאומץ ע"י מוסד התכנון המוסמך כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. (ה) גמישות בגבולות המתחמים: הגבולות המדויקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות בהתחשב במגבלות טופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה. דהיינו, גבולות התכניות המפורטות יהיו לפי העניין ולא במדויק לפי גבולות המתחם המסומן בתשריט. (ו) מוסד התכנון רשאי להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בשינוי תחום התכנית ("הקו הכחול"). (ז) איחוד וחלוקה: בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו. (ח) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
4.1.2	הוראות כלליות להכנת תכנית מפורטת: (א) תנאים להפקדת תכנית מפורטת למתחם או תת מתחם ו/או תכנית הכוללת 100 יח"ד למעלה ו/או תוספת של 50,000 מ"ר לתעסוקה ומעלה, מכוח תכנית זו יהיו מכוח תכנית זו יהיו: (1) אימוצה של תכנית אב מעודכנת למים וביוב לכרמיאל, על ידי הועדה המקצועית למים וביוב בלשכת התכנון. (2) הגשת תכנית להרחבת מט"ש כרמיאל ל 45,000 מק"י, שתכלול נספח בינוי ולו"ז מחייב לביצוע ותועבר להתייחסות משרד הבריאות ורשות המים. (ב) תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם או תת מתחם ו/או תכנית הכוללת 100 יח"ד למעלה ו/או תוספת של 50,000 מ"ר לתעסוקה ומעלה, מכוח תכנית זו יהיה הגשת תכנית להרחבת מט"ש כרמיאל באופן שתאפשר הגדלת כושר טיפול של המט"ש ל-80,000 מק"י לפחות. התכנית תכלול נספח בינוי ומאגר חירום לשפכים חריגים בנפח 50,000 מק"י לפחות. (ג) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. (ד) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם תכניות ומתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל ורכב האופניים. (ה) תכניות מפורטות יציגו, ככל הניתן, אפשרות לקישור התחום הכלול בתכנית, בין אם הוא מיועד למגורים או לשימושים אחרים, אל מתחם 3 (ציר הפארקים העירוני), בציר או מחבר המקנה עדיפות לרכבי אופניים ולהולכי רגל. (ו) לתכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו יצורפו לכל הפחות: (1) נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ-500:1. הנספח יכלול בין השאר תכניות, חתכים וחזיתות וייתייחס להיבטי עיצוב המפורטים בנספח עיצוב המבנה העירוני, ולהיבטי עיצוב שאינם מפורטים בו ובכלל זה: התאמת הבינוי המוצע לסביבתו: לטופוגרפיה, למרקם הבנוי ולחזית הרחוב, היחס שבין השטח הבנוי לפתוח, גבהי בניה, השפעה על קו הרקיע העירוני, שימור מבטים למוקדים בעלי חשיבות תכנונית ועירונית ולמרחב הציבורי, שימור מבטים אל הנוף הפתוח, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי, פרטי בנין אופייניים,

חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה - ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון. תכניות הכוללות מבנים שגובהם עולה על 12 קומות תכלולנה התייחסות להיבטים של מיקרו אקלים. 2) נספח תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך. ז) תכנית הכוללת תוספת לבניה קיימת תכלול בחינה של הצורך והאפשרות לחיזוק הבנוי מפני רעידות אדמה. ח) תכנית הכוללת מתקן הנדסי תדרש לחוו"ד במשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו כתנאי לדיון בה. ט) כל תכנית תבחן אמצעים ותכלול הוראות לקידום בניה ירוקה כולל: תכנון המתחשב בטופוגרפיה, באקלים ובשיקולים אנרגטיים, תחבורה פעילה ותחבורה ציבורית, טיפול בפסולת וקידום המחזור, שימור קרקע ומי נגר, והוראות אחרות בהתאם להחיות בניה ירוקה של העיריה או ע"פ תקנות שיקבעו לנושא. י) מוסד התכנון המוסמך יהיה רשאי לקבוע את היקף הנספחים והבדיקות הדרושים לכל תכנית ואת תכולתם או לפטור מהנספחים שפורטו לעיל, ובלבד שנימק את החלטתו. יא) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. יב) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, וכן הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים תקופה זו ניתנת להארכה נוספת ובלבד שהבקשה להארכה תוגש במסגרת תקופת תוקפה של התכנית.	
מסמך מדיניות א) מסמך מדיניות למתחם או לנושא חוצה מתחמים, יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו, מבנים לשימור במתחם, תחבורה, תנועה וחניה. ב) בהתאם לצורך יכלול מסמך המדיניות גם נספחי תנועה, בינוי/תכנית צל, בדיקה תחבורתית, ופיתוח סביבתי. ג) מסמך המדיניות יכול לקבוע אזורים לאיחוד וחלוקה/הפקעה מקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי מתחם התכנון, התואמים את הפרוגרמה לשירותי ציבור או את הפרוגרמה לשטחי ציבור פתוחים. ד) מסמך המדיניות למתחם יגדיר קריטריונים לקביעת גבולותיה המדויקים של תכנית. קריטריונים אלה יכללו, בין השאר בדיקה באשר לאפשרות להקצות את שטחי הציבור הנדרשים בגבול התכנית המוצעת. ה) מסמך המדיניות למתחם או לנושא יקבע נושאים המחייבים התייחסות במסגרת תכנית הכוללת מגורים במתחם. נושאים אלו יכללו בין השאר: 1) סה"כ יחידות הדיור באזור האמור, תמהיל, גודל, וסוג. 2) קביעת הוראות בדבר פריסת השימושים בתחום התכנית ועקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בינה לבין סביבתה. 3) תכנון והקצאה של התשתיות לסוגיהן, הנדרשות לצורך שירות האזור, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו וחניה ונגישות לרבות תחבורה ציבורית. 4) הקצאה למוסדות ציבור התואמת קיבולת יחידות הדיור הכלולות בתכנית. מוסד התכנון רשאי לפטור מדרישה זו באם יוכח כי אין צורך בתוספת שטחי ציבור עבור הקיבולת המתוכננת למתחם בו כלולה התכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. 5) קביעת שלביות ביצוע בתכניות מפורטות. מסמך המדיניות יורה לתכנית לקבוע שלביות במסגרתה היתרי בניה למבנים/יחידות הדיור המוצעות יותנו בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן. ו. מסמך מדיניות להתחדשות עירונית – ראו הוראות סעיף 4.1.13 (1)	4.1.3
הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת שטח לתעסוקה, מסחר או חזית מסחרית א) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, ניתן יהיה לקבוע את קומת הקרקע כחזית מסחרית. ב) בתכנית הקובעת חזית מסחרית, תבנה קומת הקרקע בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין, כך שתוצר רצועה מקורה (קולונדה), ובמרווח שבין מישור החזית לבין גבול המגרש תקבע זיקת הנאה	4.1.4

	המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא במקרים חריגים לשיקול דעתו של מוסד התכנון. ראה גם חתכי רחוב החרושת ושדרות נשיאי ישראל בנספח העיצוב העירוני והנוף. ג) בתכנית הכוללת חזית מסחרית יקבעו תנאים למתן היתר בניה אשר יתייחסו בין היתר, לנושאים הבאים: - אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב. - אופי חלונות הראווה. - תבנית הבניה. תועדף ככל הניתן תבנית בניה רצופה. - אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית. - אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב. ד) לתכנית מפורטת שכוללת בתוכה שטח לתעסוקה ו/או מסחר של 10,000 מ"ר ומעלה - יצורף נספח פרוגרמטי המפרט את התכלית לשמה נדרשת התעסוקה/מסחר, היקף התעסוקה/מסחר המבוקשים, תמהיל השימושים והחלוקה ביניהם. ה) מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת שימושי תעסוקה לסוגיהם (תעסוקה, מע"ר, תעשיה ומשרדים, תעשייה ו/או תעסוקה, רק אם עמדו בפניו נתונים בנוגע לנושאים הבאים: - אופן החיבור של אזורי תעסוקה למתחמים סמוכים בדגש על נגישות בתחבורה ציבורית, ונגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים. - מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית. - שילוב צירים ושטחים ירוקים. ו) תכנית מפורטת לאזור מגורים בו מסומנת חזית מסחרית, תקבע שימושים משניים בקומת הקרקע. בנוסף ניתן יהיה לקבוע שימוש משני גם בקומה שמעל קומת הקרקע. התכנית המפורטת תכלול הוראות שימנעו מטרדים לשימושי המגורים, בין אם בהיבט סביבתי ובין אם בהיבטים של עומס קהל משתמשים או עומס על תשתיות.	
	הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת מגורים א) תכנית הכוללת 300 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה/התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן: 1) נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, הרצון לעודד חידוש והחיאית מרקמים ותיקים והתחדשות עירונית בתחום התכנית, קיומם של אתרי מורשת ו/או ערכים אחרים הראויים לשימור בתחום התכנית, התאמת התכנית למגוון אוכלוסיות וכד'. 2) מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיוור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית. 3) הצורך בהקצאת יחידות דיוור מיוחדות, כמו דיוור בר השגה, דיוור להשכרה, יחידות דיוור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק שיחול בעת אישור התכנית המפורטת. 4) נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומם או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים באופן התואם את הנספח הפרוגרמטי לתכנית זו או את התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת. כל זאת לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים ולצפיפות עתידית צפויה. 5) נתונים באשר לתמהיל יחידות הדיוור קיימות ומאושרות בסביבת התכנית והתאמתן לאוכלוסיות מגוונות. בכפוף לסקר מתאים תוכל העירייה לקבוע סייגים לתמהיל יחידות הדיוור, בכדי ליעד חלק מהן לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים (נכים, קשישים וכד'). 6) בהיעדר אפשרות להקצאת שטח קרקע לצורכי ציבור בהתאם לנספח הפרוגרמה, במרקם הבנוי של העיר לרבות באזורים להתחדשות עירונית, יוקצה שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף שבין 3-5 מ"ר לכל יחידת דיוור. סעיף זה אינו חל על מתחמי בניה חדשה (מתחם 13). ב) תנאי להפקדת תכנית למגורים יהיה תכנון מערך הש"צ"פים במסגרת התכנית. איכותם והיקפם של השטחים יקבעו ע"פ "מדריך לתכנון שטחים ציבוריים בעיר" ו-"תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור" בגרסתם העדכנית. התכנית תבטיח הקצאת שטחים פתוחים ציבוריים איכותיים, בשיפועים מתונים, נגישים, בעלי חזית פתוחה רחבה לחלל הרחוב, ובחיבור המיטבי לשטחים פתוחים טבעיים ע"פ נתוני השטח הטבעיים כגון באוכפים עם ואדיות שמתחברים אליהם, או	4.1.5



לחלופין כיפות בהן הניצפות והמבטים מהאתר יהיו הטובים ביותר. התכנית תבטיח את פיזור השטחים הפתוחים ע"פ רדיוסי טווח שימוש מחד, תוך חיבורם לשלד שכונתי עירוני שלם ורציף ככל הניתן מאידך.	
הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים (א) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת עירוב שימושי מגורים, משרדים ומסחר שאינו כרוך במטרדים החורגים מתחום המגרש שבו הוא מצוי, שירותי ציבור סחירים ומבנים ומוסדות ציבור (אם כשימוש משני ואם במסגרת ייעוד מעורב), רק לאחר שיוצגו לבחינתו הנושאים הבאים: 1. חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו ביחס להשפעות הדדיות בין השימושים השונים והדרכים למניעת מטרדים 2. קביעת שטחי הציבור והתשתיות הנדרשות, לרבות תחבורה, בהתאם להוראות תכנית זו, תוך התייחסות להשלכות התכנית המוצעת על התשתיות ושטחי הציבור באזור, ובכפוף להתאמה להוראות תכנית זו. (ב)	4.1.6
הוראות לתכנית הכוללת שטחים למוסדות ומבני ציבור (א) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים וסימבולים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בכפוף לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ותוך התייחסות לעקרונות נספחי הנוף ועיצוב המבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו. על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשירותי ציבור בהתאמה. ניתן יהיה להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור המשולבים ביעודים אחרים. (ב) תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. (ג) התכנית תגדיר מגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ותכלול הוראות לגבי פיתוחם. (ד) שוכנע מוסד התכנון, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי: 1) להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין. 2) להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין. (ה) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש. (ו) על מגרש המיועד או כולל שירותי ציבור יחולו ההוראות הבאות: 1) כל תכנית תכלול עירוב שימושי ציבור שונים ככל הניתן, לאחר הבטחת מימוש מוסדות החינוך הנדרשים עפ"י הנורמות הנהוגות לעת מתן ההיתר. 2) במגרשים המיועדים למבנים ציבוריים עירוניים/אזוריים מותר לשלב שימושים שונים בתנאי שהדבר עולה בקנה אחד עם היעוד העיקרי שאושר. 3) ניתן לאשר בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. 4) בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מוסד התכנון, אשר תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: ■ השימושים במגרש, לרבות שימוש השטחים הפתוחים במגרש כחלק מהמרחב הציבורי. ■ העמדת המבנים. ■ שלביות הבניה. ■ מיצוי מיטבי של זכויות הבניה. ■ פיתוח המגרש תוך התייחסות לסביבתו: לצירי התנועה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית, לשבילי אופניים, שבילים להולכי רגל ולתנועה הלא ממונעת שבסביבתו. ■ יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ושהייה, נגישות לכל, שיפור הביטחון האישי במרחב הציבורי, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.	4.1.7

ז) בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים לסביבתו ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת נספח איכות סביבה לאישור מוסד התכנון, אשר יתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש הציבורי לגרום לשימושים הסובבים אותו ולדרכים לצמצומם. ח) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם ניתן יהיה לכלול הוראות להקמת חניה ציבורית תת-קרקעית שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש על ידי תקן החניה הארצי לשימוש הציבורי. ט) התכנית תכלול נספח המצביע על טווח השירות אותו מספק המוסד עפ"י יעודי הקרקע הקיימים והמתוכננים בסביבתו. י) מגבלות בדבר שינוי ייעוד: 1) לא תופקד תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד לצרכי ציבור ליעוד אחר אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי לצרכי ציבור שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה. 2) לא תופקד תכנית הממירה זכויות בניה על קרקעות המיועדות לשימושים ציבוריים, באופן המקטין את סך זכויות הבניה העל קרקעות לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה זכויות בניה חלופיות לצרכים ציבוריים, מעל הקרקע, בכמות ובאיכות שוות או גדולות מאלו של זכויות הבניה שהומרו. יא) שטחים שיוקצו במסגרת תכנית מפורטת למשרדי ממשלה או לשימושים ארציים יופקעו וירשמו לטובת המדינה. יב) שטחי בניה: 1) במגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור יקבע מוסד התכנון המוסמך את שטחי הבניה (רח"ק) בהתחשב בצרכי התפקוד של המתחם הציבורי, ובכפוף לתדריך התקף להקצאת צרכי ציבור. 2) תכנית תוכל לקבוע זכויות בניה נוספות עבור הקמת מצללות, סככות צל וסככות למתקני ספורט, לסיכוך חלקי או מלא בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ובלבד שאלו יבנו ללא קירות. 3) על מגרשים ביעוד "שטח ספורט" המיועדים לבניית אולמות ספורט, איצטדיונים וקירוי מגרשי ספורט פתוחים וכד' יחולו ההוראות הקבועות לשטח למבני ציבור. יג) גובה בניה: במסגרת תהליכי התחדשות עירונית במרקם הותיק, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית המוסיפה על הקומות המותרות למבני הציבור.	4.1.8 הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת שטח ביעוד שצ"פ א) לתכנית מפורטת יצורף גם נספח פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי נפרד לכל פולגון השטח הפתוח הכולל בתכנית. אם פולגון זה הוא חלק מפולגון גדול יותר שחלקו לא כלול בתכנית המפורטת, רשאי מוסד התכנון לקבוע את גבולותיה של תכנית העיצוב כך שיכללו גם שטחים מחוץ לגבול התכנית, על מנת שיתוכננו אם ברמה מפורטת או כתכנית צל. נספח הפיתוח והעיצוב יסדיר את פיתוח השטח וארגון השימושים השונים בתוכו, כולל: 1) התייחסות למפגש שולי השטח הפתוח עם השימושים הגובלים בו. 2) פירוט שלבי פיתוח השטח והבטחת הגישה והשימוש על ידי הציבור בחלקים שכבר בוצעו, בכל שלב משלבי הפיתוח. 3) תכנון תשתיות לכל השטח, שיתווה את עקרונות אספקת מערכות התשתית לכל השימושים. 4) שימוש בחמרים ושיטות בני קימא וניצול אנרגיות ממקורות לא מתכלים. 5) חיפויי רקע, תוך העדפה לחיפויים התורמים לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר. 6) איתור ערכי טבע עירוני והמלצות לשימורם וטיפוחם. 7) היבטים סביבתיים ואקולוגיים. במידת הצורך ולדרישת מהנדס העיר תצורף חוו"ד סביבתית. 8) יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהיה, נגישות לכל, שיפור הביטחון האישי במרחב הציבורי, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. ב) בתכנית הכוללת תא שטח אשר לגביו נקבע שימוש לגן שכונתי ואו פארק רובעי בהיקף של חמישה דונם ומעלה יכלול נספח העיצוב והפיתוח לשטח הגן גם תיאור של פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז, אמצעים לשימור קרקע ומי נגר עילי, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצא ב. ג) בתכנית מפורטת יקבע כי שטחים בכל ייעודי המרחב הציבורי הפתוח יהיו פתוחים לציבור וללא גדרות (אלא אם הן נדרשות מסיבות נקודתיות של בטיחות או הגנה מפני פגיעה בזדון). לציבור תהיה גישה חופשית לכל מתקני המשחק והכושר ולכל שטחי הפנאי למעט מתקנים או פארקים ייחודיים בהם נקבע תשלום. לא תותר סגירת שטחים בפני הציבור לאירועים פרטיים. ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד:
--	---

(1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד שצ"פ לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה. תכנית כזו תראה כיצד נשמרת הגישה של התושבים בסביבה אל השטח הציבורי האפקטיבי החליפי כאמור במרחקי הליכה וגישה דומים או טובים משהיו. (2) על אף האמור לעיל, ניתן לשנות ייעוד או להקטין שטח ביעוד שצ"פ כאמור, גם ללא הקצאה של שטח חלופי, אם שוכנע מוסד התכנון המוסמך כי פריסת שטחי הציבור בשכונה הינה מספקת (מבחינת עמידה בתקנים) מבחינת הקצאת שטח לנפש, מרחקי הגישה ואיכות השטחים הציבוריים לתושבים בקרבת מקום מגוריהם. (3) בפרק 4.2 מפורטת עבור כל מתחם תוספת השצ"פ הנדרשת בהתאם לגודל האוכלוסיה המתוכננת בו. עוד פירוט לגבי תוספת זו – ראה בנספח הנוף לתכנית זו.	
הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת שטח בייעוד שטח פתוח (א) שטחים של מבנים לתמיכה בספורט ונופש (אופניים, ניווט וכד') לא יעלה על 15 מ"ר. (ב) שטחים של אזורי פיקניק ופינוק נופש בשטח פתוח לא יעלה על חצי דונם כל אחד. (ג) תכנית מפורטת הכוללת שטח פתוח תוכל לכלול הוראות בלשימור ושיקום הצמחיה הקיימת, כריתת עצים קיימים בהתאם לצורך ונטיעת עצים אחרים ממינים מקומיים במקומם, טיפול ביער קיים, לרבות ריסוס, הכנות ידניות או מכניות, לפי הצורך, לנטיעות ולטיפוח יער. התכנית תתואם עם קק"ל ורט"ג. (ד) תכנית הכוללת בתוכה שטח פתוח תאפשר חיבוריות וקישוריות בין השטחים המבונים לבין הטבע ותעודד את הקשרים הללו על ידי חיבור השטח הפתוח לבנוי באמצעות שבילים, טיילות, שבילי אופניים וכדומה. (ה) תכנית הכוללת בתוכה שטח פתוח תכלול הוראות שיבטיחו הנגשה של שטח זה לאנשים בעלי מוגבלויות, ככל האפשר. (ו) בשטח פתוח יותרו תשתיות תת קרקעיות בלבד. דרך התחזוקה מעל לתשתית המוטמנת תפותח כך שתשמש גם למטרות פנאי, נופש וספורט במידת הצורך.	4.1.9
הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת אפיק נחל, רצועת נחל ו/או רצועת השפעה (א) באפיק הנחל וברצועת נחל (התחום המסומן בתשריט ייעודי הקרקע בקו עזר מס' 4) יחולו הוראות תמ"א 1. (ב) התכנית תבטיח ככל הניתן מעבר חופשי ורציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הרצועה. (ג) התכנית תכלול נספח נופי שיאפשר על ידי המשרד להגנת הסביבה ורט"ג או מי המורשה מטעמים הנספח יתייחס לנושאים הבאים: (1) מוקדי פנאי ונופש לאורך הנחל. תינתן העדפה לפיתוח מפוזר ב"כתמים" לאורך גדות הנחל במקום פיתוח אחיד ורציף. (2) מסלולי הליכה ומסלולים לרוכבי אופניים – שיוגבלו ככל הניתן לגדה אחת של הנחל. יועדפו שביליים וטבעיים ללא מצעים מהודקים (3) אמצעים להנגשת המקום לאנשים עם מוגבלויות. (4) אמצעים להבטחת תפקודו של הנחל כתשתית ירוקה (מסדרון אקולוגי), שימור ושיקום קישוריות הנחל הראשי עם יובליו ועם צווארי הבקבוק במסדרון האקולוגי. (5) אמצעים לניטור איכות מי הנחל. (6) הבטחת מעבר חופשי למים, בע"ח ומטיילים בין רצועת הנחל לצירים האקולוגיים-הידרולוגיים המזינים אותם. (7) במבני דרך עתידיים המתוכננים לחצות רצועת נחל- התכנית תבטיח כי גובה המעבר יאפשר מעבר נח ובטוח למטיילים, ליצירת נתיב רציף פתוח למעבר מטיילים לאורך הנחל (מעבר אקולוגי). (8) כל בניה בתחום רצועת הנחל תעשה באופן שלא ייגרם זיהום לנחל. (9) תותר הטמנת תשתיות תת קרקעיות בלבד. (10) בתחום תשתית ירוקה לא תהיה תאורת לילה וייעשה מאמץ למנוע זליגת אור משימושים גובלים. (ד) בתכנית הכוללת בינוי במרחב הנחל יפורטו האמצעים למיזעור הפגיעה בנוף, בערכי טבע, בשטחי חקלאות, באתרי עתיקות ומורשת; הנחיות עיצוב בזיקה לנחל, ובהתייחס לניצפות ולהשתלבות בנוף; הנחיות שיקום והסדרת פני הקרקע ופתרונות לעודפי עפר כך שלא יפגעו בנחל ובסביבתו. במגרשים הגובלים ברצועת נחל תדרש הפניית חזיתות ראשיות אל הנחל ועיצובן כחזית-נחל	4.1.10

	(ה) תוכנית הכוללת דרך/ מבנה דרך/ מתקן תשתית החוצה נחל תותר רק לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו, וכן ייקבעו הוראות לשיקום. (ו) קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק בהטמנה, ולאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה ייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם. (ז) מקום בו בניה קיימת או מאושרת אינה מאפשרת לשמור את רצועת ההשפעה של הנחל ברוחב שנקבע לה בתמ"א 1, ניתן יהיה להחליפה ברצועה הצרה המוגדרת בקו עזר 4 בתשריט ייעודי הקרקע ובחתך כמוגדר בנספח הניקוז לתכנית זו.
4.1.11	שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומת הגג: (1) במבנים צמודי קרקע - שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד קומה אחת בקונטור הקומה שמעל הכניסה הקובעת לפי הגבוה מביניהם. (2) בניה בתת הקרקע תהיה בתכנית של עד 80%. בניה בתכנית גבוהה יותר תותנה בהצגת פתרונות טכנולוגיים מתאימים לקליטה של נגר עילי, ובאישור מוסד התכנון המוסמך. (3) ניתן להתיר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות.
4.1.12	גובה הבניה ומספר הקומות (א) גובה הבניה יקבע בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובהתאם למפורט בפרקי המתחמים (4.2) בתכנית זו. (ב) מוסד התכנון רשאי לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המירבי, משיקולים טכנולוגיים, לרבות שיקולי איכות הסביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, מדיניות תכנון מתחמית וכיצוב, מרקם ותמהיל גבהים רצוי וכד', ובלבד שישמרו ייעדי הצפיפות וקיבולות האוכלוסיה כפי שנקבעו בתכנית זו. (ג) במתחמים שנקבעו, בתכנית זו או במסמך מדיניות עירוני לנושא התחדשות עירונית, כמתחמים או מוקדים להתחדשות עירונית, רשאי מוסד התכנון לקבוע הקלה במספר הקומות המותר כמפורט בפרק 4.1 התחדשות עירונית, אם השתכנע שהדבר נדרש לצורך מימוש התכנית משיקולים כלכליים או אחרים. (ד) גובה הבניה המרבי באזורי מגורים יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר. (ה) גובה קומת כניסה באזורי מגורים לא יעלה על 6 מטר. אם קומת הכניסה כוללת חזית מסחרית, לא יעלה גובהה על 7 מ'. (ו) בכל מקום שבו מופיעה התייחסות לגובה הבניין המירבי המותר בקומות, לא יעלה סך הקומות בהן קיימים שימושים עיקריים בבנין, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, על המספר הנקוב. בכל מקרה לא יעלה סך קומות המבנה שמעל הכניסה הקובעת על הגובה הנקוב. (ז) בכל מקום בו מופיעה התייחסות לגובה הבנין המירבי, יהווה גובה זה את המדרגה העליונה לבניה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה לרבות מנופים ועורנים.
4.1.13	התחדשות עירונית 1. מסמך מדיניות להתחדשות עירונית יאתר ויגדיר תחומים או מוקדים להתחדשות עירונית בעיר או במתחם. במתחמים/מוקדים אלה יותרו איגום זכויות בניה ותוספת זכויות וגובה כמוגדר בפרקי המתחמים. גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ובנספח הנוף והעיצוב העירוני ייקבעו במסגרת התכנון המפורט, ויועדפו מתחמים המוקפים בכל צלעותיהם ביעוד ציבורי של דרך ו/או שב"צ ו/או שצ"פ, כך שתובטח ההשתלבות בבלוק העירוני. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלה שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת ובכפוף להוראות פרק 4 לעיל בנושא שטחי ציבור וההוראות הכלליות לעריכת תכניות מפורטות. תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית ובהן תכניות פינני בינוי, יוגשו רק לאחר הכנת מסמך מדיניות למתחם במלואו.



2. מסמך המדיניות העירוני להתחדשות עירונית יעריך את תוספת יחידות הדיור האפשרית בכל מתחם, ובמרקם הותיק בעיר בסה"כ, בהתחשב בין השאר בתשתיות הקיימות ובהתכנות התאמתן. מסמך המדיניות יקבע כללים ותנאים לתוספת יחידות דיור בכל מתחם. באם ימליץ מסמך המדיניות על תוספת יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית, מעבר לקיבולת שנקבעה בתכנית המתאר זו, לא יהווה הדבר שינוי לתכנית המתאר הכוללת.
3. מסמך המדיניות להתחדשות עירונית יכלול דו"ח שיתייחס לנושאים המפורטים להלן, עבור מבנים או מתחמים שביחס אליהם ייקבע כי הם מיועדים לתוספת יחידות דיור במבנים קיימים או או הרחבת יחידות דיור קיימות:
 - א. חוזקם ומצבם הפיסי של המבנים, והאפשרויות לשיקומם וביצוע תוספות להם.
 - ב. בחינה כלכלית המבהירה את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת.
4. בתכנית או מסמך מדיניות שיערכו עבור מתחם או חלק ניכר ממנו הכוללים התחדשות עירונית, ייכלל יועץ שימור. מוסד התכנון ידון וישקול קיומם של מרקמים, אתרי מורשת או ערכים קיימים הראויים לשימור בטרם אישור תכנית להתחדשות עירונית. והיה ונמצאו ערכים כאלה בתחום התכנית, רשאי מוסד התכנון להתנות את הפקדת התכנית בהכנת תיק תיעוד מקדים לתא השטח הנדון, בצירוף חוות דעת הממונה על השימור במוסד התכנון ובאישור ועדת השימור העירונית.
5. בתכנית או מסמך מדיניות הכוללים התחדשות עירונית, יערך דו"ח חברתי בהתאם למדיניות הארצית התקפה באותה עת ולמדיניות הרשות המקומית, למניעת דחיקת אוכלוסיות פגיעות לרבות דיירי הדיור הציבורי ואוכלוסיית הגיל השלישי (+65), בליווי משהב"ש/הרשות להתחדשות עירונית/המנהלת להתחדשות עירונית ברשות המקומית, בהתאם להנחיות מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיקבעו לעניין זה.
6. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול גם הוראות המתייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:
 - א. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורכבי האופניים.
 - ב. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית.
 - ג. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות.
 - ד. תכנון אקלימי בבנייה גבוהה.
 - ה. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אויר.
 - ו. זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ושימור:
 - 1) במקרים בהם אין התכנות למימוש התחדשות עירונית באזורים שהוגדרו במסמך המדיניות למתחם, יכלול מסמך המדיניות גם עקרונות, שיקולים וקריטריונים לקידום תכנית הכוללת ניווד זכויות עודפות מותנות במימוש התחדשות עירונית או שימור, ממתחמי פינני בינוי או שימור למגרשים אחרים בתחום המתחם, או במתחמים אחרים הקבועים בתכנית כמתחמים עם זכויות עודפות.
 - 2) תנאי לאישור זכויות עודפות בתכנית הוא הבטחת המענה ההולם של תשתיות פיזיות וצרכי ציבור הנדרשים לצורך הזכויות העודפות הכלולות בתכנית.
7. תכנית או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית יכללו קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיזיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.
8. בתכנית בתחום שנקבע כתחום להתחדשות עירונית, יהיה רשאי מוסד התכנון לקבוע הקלה בזכויות ובגובה, נוסף על המוגדר במתחם התכנון ובמרקם בו נמצא התחום להתחדשות.

חניונים ציבוריים

4.1.14



1. ניתן יהיה לבנות חניות ציבורי תת-קרקעי תחת ייעודי דרך, מגרשים למבני ציבור ומגרשים סחירים.
2. תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות:
 - (א) מתן פתרון חנייה עבור מגורים במקום בו קיים מחסור בחניה זו.
 - (ב) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.
 - (ג) תותר הקמת חניון ציבורי אף אם לא מתמלאים התנאים הנזכרים לעיל, בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר.
3. חניון חנה וסע:
 - בחניוני חנה וסע ייקבע יעוד קרקע המאפשר שימושים לשטחי חניה או מבנה חניה, מתקני רחיצת מכוניות ושימושים נלווים.

4.1.15 הוראות כלליות לסימונים בנספח הנוף והעיצוב העירוני שדרה עירונית ראשית

תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רחוב המסומן בסימון שדרה עירונית ראשית, תקבע כי ברחוב זה, המקשר בין כל שכונות העיר, ישמר חתך רחוב רחב, נגיש ומוצל המבטא העדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית במקביל לציר תנועה מרכזי. בשדרה עירונית ראשית יותרו שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות, לרבות מופעים, ובלבד ששימושים אלה ייעשו ללא קירוי או בקירוי קל וזמני לתקופה מוגבלת..

ציר ירוק

תוואי לינארי שבו יש עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין אם במסגרת דרך/רחוב ובין אם במסגרת שטח ציבורי מבונה או פתוח שבו תנתן עדיפות לתנועת ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים. ציר הולכי רגל נועד ליצור רצף של זיקת מעבר לציבור (בין אם כזיקת הנאה ובין אם כיעוד קרקע) ומטרתו לתמוך במגמה של יצירת רשת רציפה ויעילה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך ציר הולכי רגל ימוקם ריהוט רחוב ותיעשה נטיעה מסיבית ורציפה של עצים במרווחים ובגדלים המייצרים מקסימום צל ליצירת מיקרו-אקלים נעים לשהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים. בתי הגידול לעצים יהיו במימדים ובמפרט המאפשר התפתחות נאותה וקיום מיטבי ואורך טווח לעצים.

ציר פארקים

ציר הפארקים הוא מערכת רציפה של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומתוכננים המהווה את ליבו של מערך השטחים הפתוחים העירוני בכרמיאל. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אזור המסומן בסימון ציר פארקים בנספח הנוף והעיצוב העירוני תקבע כי ניתן יהיה להתיר שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות, לרבות מופעים, בתחומו של ציר הפארקים, ובלבד ששימושים אלה ייעשו ללא קירוי או בקירוי קל וזמני לתקופה מוגבלת של עד חודש.

כיכר עירונית

בתכנית מפורטת הכוללת שטח בו מופיע סימבול "כיכר עירונית" בנספח הנוף והעיצוב העירוני, וכן סימון כיכר עירונית במסגרת תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, תתוכנן כיכר פתוחה ונגישה לציבור במגוון אמצעי תחבורה ממונעת ואחרת, עם דפנות פעילות לשימושי מסחר, פנאי, שירותי ציבור וכד'. התכנית המפורטת תכלול הוראות לעיצוב החלל ודפנותיו, התחברות לסביבה והשתלבות במרקם העירוני.

אתר/מכלול טבע עירוני

תכנית מפורטת הכוללת שטח שבו מסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני סימבול "אתר/מכלול טבע עירוני" תאטר במסגרת נספח הנוף והפיתוח שלה, אליו יצורף סקר טבע מפורט וחוות דעת של אקולוג, ובעזרת סקר הטבע העירוני הנספח לתכנית זו, בתי גידול טבעיים מערכות אקולוגיות ייחודיות ו/או אזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי. התכנית תכלול הוראות להגנה על סביבות ומרכיבים של טבע העירוני שימצאו בשטחה על ידי צמצום היקפי בניה בקרבתם, הגדרת אזורי חיץ לצורך מיתון



השפעות חיצוניות העלולות לפגוע או להפריע לקיומן של מערכות טבעיות, ושימור קישוריות לשטחים פתוחים ולסביבות טבעיות אחרות בתחום התכנית ומחוץ לה, לרבות באמצעות מעברים אקולוגיים. הוראות נוספות לנושא טבע עירוני – ראה גם סעי' 5.7.

חזית עירונית אינטנסיבית

תכנית מפורטת שבתחומה רחובות המסומנים בנספח הנוף והעיצוב העירוני בסימון קוי "חזית עירונית אינטנסיבית" – הקטע המסומן ברצף יבחן כמכלול בנוי, ותנתן תשומת לב מיוחדת לגובה הבניה (בהתאם למפורט בפרקי המתחמים, פרק 4.2 לתכנית זו), קו הבניין הקדמי והצידי, תמהיל השימושים בקומת הקרקע וכד', וכן לרציפות ואיכות המרחב הציבורי, במטרה להבטיח את התנאים ליצירת חזית עירונית פעילה ואינטנסיבית. בסמכות מוסד התכנון המוסמך לשקול ולהתיר: עירוב שימושים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, בניה בגבול המגרש לכוון הרחוב ("בניה בקו 0"), אלמנטים של הצללה (קלונאדות/ארקאדות), תבנית בניה רצופה ככל הניתן ונפחי בניה משמעותיים, בהתאם למפורט בפרקי המתחמים (פרק 4.2).

חזית עירונית – גבול אזור בנוי

תכנית מפורטת שבתחומה רצף לינארי המסומן בנספח העיצוב העירוני והנוף בסימון קוי "גבול אזור בנוי", הקטע המסומן ברצף יבחן כמכלול בנוי, ותנתן תשומת לב מיוחדת לגובה הבניה, קוי הבניין לכיוון השטח הפתוח, גובה ועיצוב של גדרות הגובלות בשטח הפתוח ואפשרות להמנע מגדרות אם הדבר אפשרי, חתך הבניין ביחס לנוף/לדרך, נראות המכלול הבנוי ממרחק, מדרך או מאזורים לא מבונים, שימור צירי מבט לנוף מהמרחב הציבורי, וחזית "אצבעות" ירוקות למרקם הבנוי. בנוסף תקבע התכנית שימושים והוראות כך שתמנע הווצרות מוקדי רעש בממשק בין האזור הבנוי לשטחי הפתוח. התכנית תבטיח הגנה על שטחים בשולי הבניין ותקבע כללים לשיקום שטחים מופרים בעקבות בינוי ותגביל תכנון תאורה כך שלא ייוצר זיהום אור.

טיפול נופי

באזור המסומן בסימון זה, תבטיח תכנית מפורטת את רציפות השטח הפתוח. התווייתה המדויקת של הרצועה, רוחבה וייעוד הקרקע בה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

הוראות מיוחדות 2

בתחומים המסומנים בתשריט המצב המוצע בסימון הוראות מיוחדות נוספות (אזור להתחדשות עירונית) וכן במוקדים או מבנים שיוגדרו במסמך מדיניות מתחמי כמוקדי התחדשות עירונית גם אם הם אינם כלולים בתחומים המסומנים כתחומים להתחדשות עירונית, יותרו איגום זכויות ובניה גבוהה יחסית לסביבתה, בתנאים המפורטים בפרקי המתחמים (4.2).

דיוק בסימונים :

4.1.16

1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התויות דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.

גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ובנספח הנוף והעיצוב העירוני ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.





הוראות למתחמים

4.2

4.2.1

מתחם 1 מתחם המיסדים-טנא, שטח כ-430 דונם

4.2.1.1

תיאור המתחם

גבולות: צפון: רח' צה"ל, קרן היסוד. מערב: שכונת טנא ורח' הברושים, דרום: רח' צה"ל, מזרח – קצה שכי המיסדים.

מצב קיים: מתחם מגורים ותיק הגובל במע"ר העירוני, בתוכו מגוון טיפוסי בינוי - שיכונים, מדורגים וצמודי קרקע. המתחם כולל רקמת בינוי באיכות גבוהה אשר נבנתה בשנות ה-60 של המאה שעברה. מתחם זה מהווה חולית קישור חשובה בין המע"ר לאזור הנופש הספורט והתרבות העירוני.

מצב מוצע:

מתחם מגורים מועדף להתחדשות עירונית בדגש מעורב. תתאפשר גלישת שימושי מסחר ותעסוקה מהמע"ר לרחובות צה"ל, הגליל ונשיאי ישראל באזור ההשקה בין המתחמים. יושם דגש על פיתוח פעילויות בצירי האורך העוברים בו, בעיקר שדרת נשיאי ישראל, ועידוד תנועת הולכי רגל ואופניים בצירים אלה. התוכנית למתחם תכלול נספח שימור.

4.2.1.2

נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ-11,000 כ-2,700	כ-17,540 כ-5,315	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-439,000	700,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	כ-430,000	691,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-9,000	כ-9,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	67	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	125	175.5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.1.3	הוראות נוספות																											
(1) שדרות ראשיות - נשיאי ישראל, קק"ל.	שדרת נשיאי ישראל החוצה את המתחם היא שדרה עירונית ראשית וציר תנועה מרכזי בעיר המחבר את הכניסה לעיר, המע"ר ורוב שכונותיה של כרמיאל. יוכן מסמך מדיניות/הנחיות מרחביות לתכנון ועיצוב השדרות הראשיות בעיר – נשיאי ישראל וקק"ל, לכל ארכן. מסמך המדיניות יקבע כי שתי דפנות השדרה תפותחנה כחזית עירונית אינטנסיבית, כמסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני. מסמך המדיניות יכלול מיפוי של המתחמים לאורך השדרות, המתאימים להתחדשות עירונית, כולל בדיקת ההתכנות של שימוש בתאי שטח קטנים ולא אפקטיביים בייעוד שצ"פ הפזורים לאורך השדרה, לצורך התאמת דופן הרחוב לחתך שיוגדר במסמך המדיניות. מסמך המדיניות יכלול והנחיות מרחביות שיעסקו, בין השאר, בעיצוב קומת המסד, חמרי גמר, כניסות לחניונים ושירות ברכב לאורך השדרה, רציפות הבניה, נפחי הבניה, כיכרות עירוניות לאורך השדרה, קו המגע הרצוי בין השדרה לבין שטחים פתוחים לאורכה בכלל וציר הפארקים בפרט, אמצעים לחציה נוחה ובטוחה של השדרה, חתך הרחוב כולל השימושים בזכות הדרך בהתאם לחתכים המוצעים בנספח הנוף והעיצוב העירוני, רציפות ואיכות התנועה ברחוב להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות ונושאים נוספים. מסמך המדיניות יקבע כי במקומות בהם מסומנת בתשריט ייעודי הקרקע חזית מסחרית תיקבע חזית מסחרית. קומת הקרקע תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הרלוונטי ובין גבול המגרש למישור החזית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל ראה גם חתכי רחוב החרושת ושדרות נשיאי ישראל בנספח העיצוב העירוני והנוף. בקומת הגלריה ובקומה הראשונה שמעל הקומה המסחרית או בקומה א'-ב' בהעדר קומת גלריה, ניתן יהיה לקבוע שימושי תעסוקה אשר לדעת מוסד התכנון משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים ואינם יוצרים מטרדים החורגים מגבולות המגרש, כגון משרדים.																											
(2)מרחב ציבורי	חזית עירונית – גבול אזור בנוי: המתחם משיק בשניים מגבולותיו למרחב ציבורי פתוח, כמסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני: ממזרח – חורשת צה"ל, ומדרום מערב – ציר הפארקים. מסמך המדיניות למתחם ו/או תכנית מפורטת הכוללת מרקם בנוי הגובל בשטח פתוח יכללו הוראות הנוגעות לממשק בין המרקם הבנוי לשטח הפתוח בהתאם להוראות לעניין זה בפרק 4.1. בתכניות מפורטות יושם דגש על שימור וחיזוק הרשת הירוקה במתחם וקישורה לרשת הירוקה העירונית.																											
(3) גובה וזכויות הבניה	<table><tr><th>שטח מגרש (ד')</th><th>גובה (קומות)</th><th>זכויות (רח"ק)</th></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 9+ג</td><td>4.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 15+ג</td><td>6</td></tr><tr><td></td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג</td><td>0.75</td></tr><tr><td></td><td>עד 4+ג בכפוף לנספח שימור</td><td>עד 2.5 רח"ק בכפוף לנספח שימור</td></tr><tr><td>עד 1.5</td><td>עד 5+ג</td><td>עד 3 רח"ק</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 7+ג</td><td>עד 4 רח"ק</td></tr><tr><td></td><td>עד 4</td><td>עד 3</td></tr><tr><td></td><td>עד 4</td><td>עד 2</td></tr></table> בניה למגורים לאורך ציר נשיאי ישראל בשתי דפנותיו בניה צמודת קרקע למגורים מרקמי בניה שימצאו ראויים לשימור מרקמי בניה מרקמית אחרת למגורים בניה במגרשי שב"צ בניה למסחר ותעסוקה במגרשים בייעודים אלה	שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5	גדול מ 1.5	עד 15+ג	6		לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	0.75		עד 4+ג בכפוף לנספח שימור	עד 2.5 רח"ק בכפוף לנספח שימור	עד 1.5	עד 5+ג	עד 3 רח"ק	גדול מ 1.5	עד 7+ג	עד 4 רח"ק		עד 4	עד 3		עד 4	עד 2
שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)																										
עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5																										
גדול מ 1.5	עד 15+ג	6																										
	לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	0.75																										
	עד 4+ג בכפוף לנספח שימור	עד 2.5 רח"ק בכפוף לנספח שימור																										
עד 1.5	עד 5+ג	עד 3 רח"ק																										
גדול מ 1.5	עד 7+ג	עד 4 רח"ק																										
	עד 4	עד 3																										
	עד 4	עד 2																										

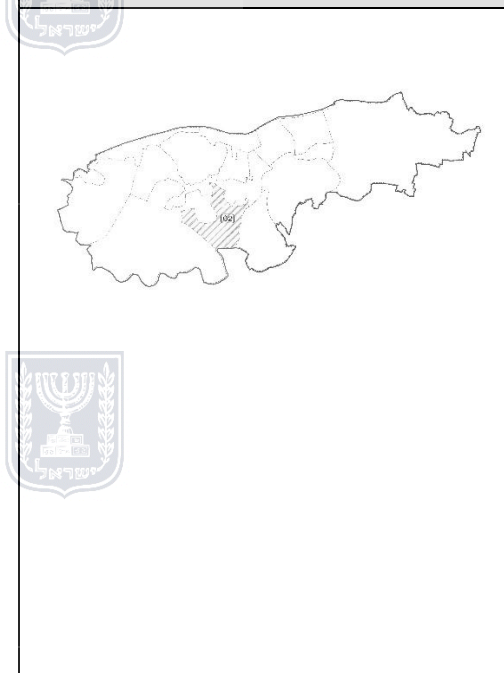
 המתחם מסומן בסימון "הוראות מיוחדות נוספות" ומיועד להתחדשות עירונית, וצפויות להתווסף בו כ-2,700 יח"ד. תכנית או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית במתחם יקבעו כללים לפריסת תוספת יחידות הדיור בין מרקמי המגורים השונים במתחם, יכללו נספח שימור שיבחן את המרקמים המסומנים כראויים לבחינה כזו בנספח הנוף והעיצוב העירוני, ויקבעו מה הדרך המיטבית לחדשם תוך שמירה על הערכים שנמצאו ראויים לכך. יותר איגום זכויות וגובה למגרשים גדולים יותר וכן צירוף נקודתי של מבנים צמודי קרקע לתכנית התחדשות עירונית ככל שתמצא לכך הצדקה תכנונית. תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית ובהן תכניות פינוי בינוי, יוגשו רק לאחר הכנת מסמך מדיניות למתחם במלואו.	(4) התחדשות עירונית
 באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש" מס' 4 נמצא היכל התרבות העירוני וכיכר עירונית. תכנון הכיכר העירונית יעשה בהתאם להוראות הכלליות לנושא זה בפרק 4.1. במתחם קיים ביי"ס יסודי "פלמ"ח" בשטח של כ- 10.5 דונם, שאינו מאוכלס כיום ויוכל לספק מענה בן 24 כיתות ביי"ס יסודי לתוספת האוכלוסיה במתחם לאחר תהליכי עיבוי והתחדשות עירונית. כיתות ביי"ס יסודי נוספות יתווספו בבי"ס "הדקל" הפועל בחלקו המערבי של המתחם בשטח קרקע בן כ-12 דונם.	(5) מוסדות ציבור
(6) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	





4.2.2 מתחם 2 מתחם אשכול/אירוסים, שטח כ-860 דונם

4.2.2.1 תיאור המתחם



גבולות:
שכונת האירוסים – מרח' מרווה מזרח. שכונות אשכול וערבה מדרום וממזרח לרח' מורד הגיא.

מצב קיים:
מתחם מגורים שחלקו הותיק אוכלס במלואו בראשית שנות ה-90. עם מגוון טיפוסי בינוי – צמודי קרקע, מדורגים ושיכונים.

מצב מוצע:
מתחם מועדף להתחדשות עירונית בדגש מגורים. בחלקו הותיק של המתחם יקודמו פרויקטים של התחדשות עירונית למגורים תוך שמירה על צביונו המקורי והמרקמי, חיזוק המערכת הירוקה של שבילים ושצ"פים וחיבור למתחם 3 (ציר הפארקים, נופש וספורט). כמו כן יורחב השימוש בשטחים למבני ציבור קיימים תוך מתן מענה רחב ומשולב לצרכים קיימים ועתידיים של תושבי השכונה. בין השאר יעשה שימוש בתוספת זכויות בניה וקומות למבני ציבור קיימים, כל זאת במטרה למשוך משפחות צעירות ולגוון את מדרג הגילאים במתחם.

4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	10,200 2,400	17,400 5,270	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	324,500	612,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	319,000	606,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	5,500	6,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסד הזכויות. כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	97	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	83	174	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.2.3	הוראות נוספות																								
1)שדרות ראשיות - נשיאי ישראל, קק"ל.	המתחם גובל בשני מקטעים בשדרת נשיאי ישראל. תכנית מפורטת למתחם תפעל בהתאם למסמך מדיניות/הנחיות מרחביות לשדרות העיר הראשיות כמפורט בהוראות סעי' 4.2.1.3 בחלקים המשיקים לשדרה.																								
2)מרחב ציבורי	חזית עירונית – גבול אזור בנוי: המתחם משיק בגבולו הצפוני לשטח ציבורי פתוח (ציר הפארקים), ולאורך גבולו המזרחי, דרומי ומערבי משיק לשטח פתוח ושמורת טבע, כמסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני. מסמך המדיניות למתחם ו/או תכנית מפורטת הכוללת מרקם בנוי הגובל בשטח הפתוח יכללו הוראות הנוגעות לממשק בין המרקם הבנוי לשטח הפתוח בהתאם להוראות לעניין זה בפרק 4.1. תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם יקבעו כי הבינוי בגבול שמורת הטבע יאפשר חדירה של אצבעות ירוקות למרקם הבנוי תוך הבטחת מניעת גלישה/חדירה של מזהמים לשמורה. תכניות מפורטות במתחם תדרשנה להראות שמירה על הציביון המרקמי במתחם לצד שמירה ועיבוי של השלד הירוק (שבילים, שצ"פים וכד') וקישורו לשלד הירוק העירוני ולשדרת נשיאי ישראל.																								
3)גובה וזכויות בניה	<table><tr><td>שטח מגרש (ד')</td><td>גובה (קומות)</td><td>זכויות (רח"ק)</td></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 9+ג</td><td>4.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 15+ג</td><td>6</td></tr><tr><td></td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג</td><td>0.75</td></tr><tr><td>עד 1.5</td><td>עד 5+ג</td><td>עד 3 רח"ק</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 7+ג</td><td>עד 4 רח"ק</td></tr><tr><td></td><td>עד 4</td><td>עד 2.5</td></tr><tr><td></td><td>עד 4</td><td>עד 2</td></tr></table> הבניה הקיימת במתחם היא ברובה בניה מרקמית בגובה בינוני, חלקה מיועד להתחדשות עירונית. מיעוטה נמוכה צמודת קרקע.	שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5	גדול מ 1.5	עד 15+ג	6		לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	0.75	עד 1.5	עד 5+ג	עד 3 רח"ק	גדול מ 1.5	עד 7+ג	עד 4 רח"ק		עד 4	עד 2.5		עד 4	עד 2
שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)																							
עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5																							
גדול מ 1.5	עד 15+ג	6																							
	לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	0.75																							
עד 1.5	עד 5+ג	עד 3 רח"ק																							
גדול מ 1.5	עד 7+ג	עד 4 רח"ק																							
	עד 4	עד 2.5																							
	עד 4	עד 2																							
4) התחדשות עירונית	חלק משטח המתחם מסומן בסימון "הוראות מיוחדות נוספות" ומיועד להתחדשות עירונית. למתחם צפויות להתווסף כ- 2,400 יח"ד. מסמך המדיניות להתחדשות עירונית יקבע כללים לפריסת תוספת יחידות הדיור בין מרקמי המגורים השונים במתחם. יותר איגום זכויות וגובה למגרשים גדולים יותר וכן צירוף מקומי של מבנים צמודי קרקע לתכנית התחדשות עירונית ככל שתמצא לכך הצדקה תכנונית. תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית ובהן תכניות פינוי בינוי, יוגשו רק לאחר הכנת מסמך מדיניות למתחם במלואו.																								
5) שירותי ציבור	בתכניות מפורטות יוצגו כלים להרחבה גיוון ומיצוי השימושים הציבוריים בשטחי הציבור במתחם, תוך התייחסות לאוכלוסייה קיימת ועתידית, בין השאר על ידי הוספת זכויות בניה וקומות למבני הציבור. במתחם קיים בית ספר יסודי "ניצנים" בשטח של כ-10 דונם בו פעילות היום 9 כיתות בלבד. בית הספר יוכל לתת מענה בן כ-24 כיתות (15 כיתות נוספות על אתה הפעילות היום) לתוספת אוכלוסייה בתהליכי התחדשות עירונית ועיבוי במתחם. במתחם קיים שטח פנוי בן כ-8.5 דונם בייעוד שבי"צ בין רחוב חוחית למורד הגיא, שניתן יהיה להוסיף בו ביי"ס על יסודי בן 24 כיתות כמענה לתוספת האוכלוסייה במתחם. ביי"ס שחר הפועל במתחם (ביי"ס לחינוך מיוחד) עתיד להסגר.																								



בשולי המתחם בגבול רצועת נחל חילוון ובפארק ונגר קיימים מכלולים של טבע עירוני כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה	(6) טבע עירוני
(7) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	





4.2.3 מתחם 3 מתחם תרבות ספורט פנאי ונופש, שטח - כ-950 דונם

4.2.3.1

תיאור המתחם

גבולות: "ציר הפארקים"

מצב קיים:

מתחם זה כורך את הפארקים המרכזיים של העיר, אזור מבני התרבות המרכזיים שלה - האיציטדיון ומתחם פסטיבל המחולות, וכן בתי ספר, מתקני נופש, תרבות וספורט. משמש מרחב למרבית צרכי הפנאי ברמה העירונית ומהווה תוואי הליכה ורכיבה שלא לאורך דרכים, המקשר רבות משכונות העיר, בעיקר לשכונות הותיקות.

מצב מוצע:

בהתאם לתכניות תקפות, ישאר המתחם בלתי מבונה למעט הנדרש לצורך תפעולו השוטף ועבור הרחבה והוספת מוקדי פנאי, בילוי ונופש בנויים ופתוחים. יותרו שימושים זמניים למטרות מופעים התכנסויות, סחר והסעדה וכד', לפרקי זמן מוגבלים. יקודם ויועדף קישור שכונות שאינן גובלות בציר הפארקים לציר זה.

4.2.3.2

נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	0	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים/ מסחר/ תעסוקה/ מלונאות	מ"ר	0	0	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסד הזכויות. כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	11	279	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-11	678	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. במתחם יגרעו 11 דונם שצ"פ לטובת הרחבת ביי"ס כלנית, כדי להשלים מענה נדרש לצרכי ציבור נוספים עקב תוספת יח"ד במסגרת התחדשות עירונית.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.3.3	הוראות נוספות
(1) שדרות ראשיות - נשיאי ישראל, קק"ל.	המתחם נחצה על ידי שתי השדרות העירוניות הראשיות של העיר בשלוש נקודות שונות: האחת בסמוך לשדרות בית הכרם (שד' נשיאי ישראל) השניה בסמוך לבניין העיריה (שד' קק"ל) והשלישית בין פארק אופירה לפארק הנוער לפארק הנוער. מסמך המדיניות לשדרות העירוניות הראשיות יעסוק, נוסף על המפורט בסעי' 4.2.1.3 באמצעים לחציה נוחה ובטוחה של השדרות בדגש על רציפות ציר הפארקים משני עברי השדרה, הכניסות אל הפארקים מהשדרה הראשית, תוך שימור רצף התנועה בשדרה ועקרונות העיצוב שנקבעו לה (באמצעות כיכר עירונית למשל). בנקודת החציה השלישית - דופן פארק הנוער (הדופן המזרחית של שד' נשיאי ישראל) תטופל כדופן עירונית אינטנסיבית הנפתחת לכיכר עירונית ואלה יהיו מחבר עירוני מרכזי לפארק הנוער.
מרחב ציבורי	לאורך נחל שזור תוקם טיילת נופית אשר תלווה את אפיק הנחל, תשמר את איכויותיו הנופיות ותקשר את המתחמים הגובלים בו אל המרחב הפתוח. האזור המסומן בעיגול בקו "שימור/התחדשות" מיועד לפיתוח נופי אינטנסיבי כמחבר עירוני בשטח פתוח. המחבר יפותח כך שיתמוך בתנועה לאורך אפיק נחל שזור וכן בתנועה וחיבור מרקם העיר הותיקה והשטחים הפתוחים מצפון מערב עם רובע הכמון והשטחים הפתוחים בו. במתחם זה מצוי גם קידוח מי שתיה (מסומן בסמבול "מתקן הנדסי מס' 10") וסביבו רדיוסי מגן כמפורט בפרק 5. באזור המסומן בסמבול "מבנה לצרכי חינוך" ו"מבנה לצרכי פנאי ונופש" קיים מקבץ מתקנים ציבוריים או ציבוריים באופיים (שירותי ציבור סחירים) לחינוך, ספורט, פנאי ונופש המהווים חלק מ"פארק הנוער". אזור זה מיועד לפעילויות וארועי חינוך תרבות וספורט עירוניים שוטפים ושנתיים (כפסטיבל המחולות). באזור המסומן בסמבול "אתר ארכיאולוגי/עתיקות" קיים גן ארכיאולוגי. הוראות לעניין אתרים ארכיאולוגיים – ראה פרק 5.
(3) גובה וזכויות הבניה	יקבע ע"י מוסד התכנון המוסמך בכפוף למפורט בפרק 4.1 ניתן יהיה להתיר שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות לרבות מופעים ובלבד ששימושים אלה ייעשו ללא קירוי או בקירוי קל וזמני לתקופה מוגבלת של עד חודש.
(4) טבע עירוני	במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני לאורך ציר הפארקים ובחורשת צהל כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה
(5) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	



4.2.4 מתחם 4 אזור מגורים בבניה מרקמית מעורבת, שטח - כ-4,445 דונם

4.2.4.1

תיאור המתחם

גבולות:

מדרום לציר נשיאי ישראל - שכ' רבין וגבעת מכוש והשטח הפתוח שבשוליהן עד גבול העיר, וכן שכונת הערבה מצפון לרח' מורד הגיא.
מצפון לציר נשיאי ישראל - שכונת הגליל.

מצב קיים:

מתחם מגורים שאכלוסו החל בראשית שנות ה-90 וכולל מספר שכונות בבניה צמודת קרקע, ומרקמית בגובה נמוך ובינוני, עם מוקדים ספורים בבניה גבוהה.

מצב מוצע:

בצירים הראשיים - נשיאי ישאל ודרך ההגנה יותרו חזיתות מסחריות ומעליהן בקומת גלריה או בקומה ראשונה - שימושי תעסוקה המתאימים באופים לאזורי מגורים.

4.2.4.2

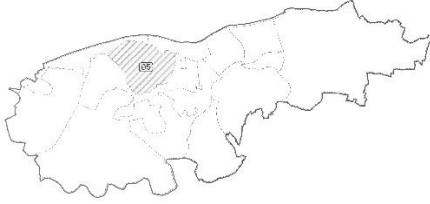
נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	3,000 200	26,560 8,050	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	66,250	1,120,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	66,250	1,086,750	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	23,400	
תיירות	מ"ר	0	10,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	11	343	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-11	204	במתחם כיום 215 דונם שצ"פ מאוסר. במתחם זה יגרעו 11 דונם שצ"פ לטובת הרחבת ביי"ס אופק, כדי להשלים מענה נדרש לצרכי ציבור נוספים עקב תוספת יח"ד במסגרת התחדשות עירונית במתחמים סמוכים. ככל שתדרש המרת שטחים נוספים לצרכי התחדשות עירונית במתחם זה או במתחמים אחרים, לא יפחת שטח השצ"פ מהמפורט בטבלה זו, או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.4.3	הוראות נוספות																								
1)שדרות ראשיות - נשיאי ישראל, קק"ל.	המתחם גובל בחלקים משד' נשיאי ישראל ושד' קק"ל ובאזור הצטלבות השדרות המהוה את הלב המסחרי של כרמיאל. לצד הצטלבות השדרות פועל מרכז מסחרי - קניון לב העיר (מסומן גם בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש" מס' 14). דפנות השדרה במקטעים הכלולים במתחם תפותחנה בהתאם למסמך המדיניות/הנחיות מרחביות לשדרות הראשיות וכמפורט בסעי' 4.2.1.3, כחזית עירונית אינטנסיבית כמסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני ותכלולנה חזית מסחרית בהתאם לסימון בתשריט ייעודי הקרקע.																								
2)תנועה	בתשריט התכנית ובנספח התנועה מסומן בסימבול מחלף חדש על דרך 784 בגבול המערבי של המתחם. הסימבול מסמן חיבור עתידי ממתחמים 4, 7 לדרך 784. מיקומו המדויק של החיבור ותצורתו (מחלף, צומת מרומזר וכו') יקבעו, בתיאום עם נתיבי ישראל, במסגרת התכנון המפורט ובהתאם להוראות תמ"א 1. במתחם יוקם חניון לילה ותחנת קצה לאוטובוסים בשטח שלא יפחת מ-6 דונם (מסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות" בתשריט ייעודי הקרקע).																								
3) מרחב ציבורי	באזור המסומן כשטח לתיירות קיימת תכנית מאושרת למלונאות. המימוש יהיה בהתאם לתכנית התקפה. באזור המסומן בסימבול "אתר ארכיאולוגי/עתיקות" קיים גן ארכיאולוגי. הוראות לעניין אתרים ארכיאולוגים – ראה פרק 5.																								
3) גובה וזכויות הבניה	<table><tr><th>שטח מגרש (ד')</th><th>גובה (קומות)</th><th>זכויות (רח"ק)</th></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 9+ג</td><td>4.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 15+ג</td><td>6</td></tr><tr><td></td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג</td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 0.75</td></tr><tr><td></td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 6+ג</td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 3</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 9+ג</td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 5 רח"ק</td></tr><tr><td></td><td>עד 5</td><td>עד 3</td></tr><tr><td></td><td>עד 5</td><td>עד 3</td></tr></table> בניה למגורים לאורך ציר נשיאי ישראל בשתי דפנותיו בניה צמודת קרקע למגורים, קוטגים טוריים, בניה מרקמית נמוכה גן+ג בניה מרקמית למגורים בגובה בינוני בניה במגרשי שב"צ בניה למסחר ותעסוקה במגרשים בייעודים אלה	שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5	גדול מ 1.5	עד 15+ג	6		לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 0.75		לפי תכניות מאושרות ועד 6+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 3	גדול מ 1.5	לפי תכניות מאושרות ועד 9+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 5 רח"ק		עד 5	עד 3		עד 5	עד 3
שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)																							
עד 1.5 דונם	עד 9+ג	4.5																							
גדול מ 1.5	עד 15+ג	6																							
	לפי תכניות מאושרות ועד 3+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 0.75																							
	לפי תכניות מאושרות ועד 6+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 3																							
גדול מ 1.5	לפי תכניות מאושרות ועד 9+ג	לפי תכניות מאושרות ועד 5 רח"ק																							
	עד 5	עד 3																							
	עד 5	עד 3																							
4) שירותי ציבור	באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" מס' 02 קיים ביי"ס תיכון אמי"ת באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש" מס' 10 קיים בית יד לבנים ואולם ספורט. במתחם פועל ביי"ס יסודי "אופק" ובצמוד אחיו שטח פנוי בן כ-11 דונם בייעוד שב"צ. שטח זה ישמש להרחבת בית הספר או להקמה של ביי"ס על יסודי לחינוך מיוחד. באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי מנהל" קיים בניין עיריית כרמיאל. תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם, או מסמך מדיניות לשירותי ציבור בכרמיאל, יבחן אמצעים לניצול מיטבי ויעיל בשטחי הציבור הקיימים במתחם.																								
4) טבע עירוני	במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, בין השאר בשולי השטח הבנוי הגובל בשמורת נחל חילזון, פארק הגליל, חורבת זגג, פארק רבין, גבעת מכוש וטיילת רבין, כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.																								
6) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5																									



4.2.5 מתחם 5 אזור מגורים בבניה מרקמית מעורבת, שטח - כ-1,000 דונם				
	4.2.5.1 תיאור המתחם גבולות: שכונות שגיא ומגדים. מצב קיים: מתחם מגורים סמוך למע"ר, הכולל שתי שכונות בבניה מעורבת – מרקמית נמוכה וצמודת קרקע ומבני שיכון בני 5-9 קומות. צמודי הקרקע (מבנים חד ודו משפחתיים) מתאפיינים במגרשים גדולים. המתחם כולל גם את פנימית "כפר הילדים". מצב מוצע: מתחם מועדף להתחדשות עירונית. זכויות בניה יהיו בהתאם לתכניות תקפות עד להכנת תכנית או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית במתחם, כמפורט בפרק 4.1. בתחום המסומן להתחדשות עירונית קיים פוטנציאל לציפוף משמעותי ע"י ניצול שטחי קרקע פנויים בין השאר כמגרשי השלמה להתחדשות עירונית והוספת יח"ד במגרשים בנויים הסמוכים למרכז העיר, על בסיס תכנית שתוכן למתחם.			
	4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	9,230 2,300	14,360 4,350	-
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	323,500	573,500	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	319,500	565,500	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	4,000	8,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסד הזכויות. כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	109	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	143.5	במתחם היום 209 דונם שצ"פ מאושר. ככל שידרש שינוי ייעוד של שצ"פ לצורך מימוש התחדשות עירונית, לא יפחת השטח המיועד לשצ"פ מהמספר בטבלה זו, או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.



כמו כן יוכל לשמש שצ"פ מאושר במתחם זה כמענה לחוסרים בשצ"פ ככל שימצאו במתחמים עירוניים סמוכים.				
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.5.3	הוראות נוספות																							
(1) מרחב ציבורי	באזור המסומן בסימבול "אתר ארכיאולוגי/עתיקות" קיים אתר ארכיאולוגי המשולב בפארק עירוני. הוראות לעניין אתרים ארכיאולוגיים – ראה פרק 5 תכניות התחדשות עירונית באזורים בהם מסומנת חזית מסחרית (מרכזון מסחרי מגדים) תכלולנה חזית מסחרית בקומת הקרקע, ותפעל לפי ההנחיות לעניין זה בפרק 4.1. כמו כן תקבע כיכר עירונית בפינת הרחובות הפסגה ורמים. בתכניות מפורטות יושם דגש על שימור וחיזוק הרשת הירוקה במתחם (שצ"פים, שבילים) וקישורה לרשת הירוקה העירונית, לציר הפארקים ולשדרת נשיאי ישראל. השוליים הדרומיים של המתחם גובלים בציר הפארקים העירוני, ומסומנים בנספח הנוף והעיצוב העירוני בסימון "חזית עירונית – גבול אזור בנוי". מסמך המדיניות למתחם ו/או תכנית מפורטת הכוללת מרקם בנוי הגובל בשטח הפתוח יכללו הוראות הנוגעות לממשק בין המרקם הבנוי לשטח הפתוח בהתאם להוראות לעניין זה בפרק 4.1.																							
(2) גובה זכויות הבניה	<table><tr><th>זכויות (רח"ק)</th><th>גובה (קומות)</th><th>שטח מגרש (ד')</th><th></th></tr><tr><td>0.75</td><td>לפי תכניות מאושרות ועד 3+גג</td><td></td><td>בניה צמודת קרקע למגורים</td></tr><tr><td>עד 3 רח"ק</td><td>עד 5+ג</td><td>עד 1.5</td><td rowspan="2">בניה מרקמית למגורים</td></tr><tr><td>עד 4 רח"ק</td><td>עד 7+ג</td><td>גדול מ 1.5</td></tr><tr><td>עד 3</td><td>עד 5</td><td></td><td>בניה במגרשי שב"צ</td></tr><tr><td>עד 2.5</td><td>עד 5</td><td></td><td>בניה למסחר ותעסוקה במגרשים בייעודים אלה</td></tr></table>	זכויות (רח"ק)	גובה (קומות)	שטח מגרש (ד')		0.75	לפי תכניות מאושרות ועד 3+גג		בניה צמודת קרקע למגורים	עד 3 רח"ק	עד 5+ג	עד 1.5	בניה מרקמית למגורים	עד 4 רח"ק	עד 7+ג	גדול מ 1.5	עד 3	עד 5		בניה במגרשי שב"צ	עד 2.5	עד 5		בניה למסחר ותעסוקה במגרשים בייעודים אלה
זכויות (רח"ק)	גובה (קומות)	שטח מגרש (ד')																						
0.75	לפי תכניות מאושרות ועד 3+גג		בניה צמודת קרקע למגורים																					
עד 3 רח"ק	עד 5+ג	עד 1.5	בניה מרקמית למגורים																					
עד 4 רח"ק	עד 7+ג	גדול מ 1.5																						
עד 3	עד 5		בניה במגרשי שב"צ																					
עד 2.5	עד 5		בניה למסחר ותעסוקה במגרשים בייעודים אלה																					
(3) התחדשות עירונית	רוב שטח המתחם מסומן בסימון "הוראות מיוחדות נוספות" ומיועד להתחדשות עירונית, וצפויות להתווסף בו כ-2,300 יח"ד. תכנית או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית למתחם ידייקו את איתור המתחמים והמרקמים המתאימים להתחדשות במתחם, יקבעו כללים לפריסת תוספת יחידות הדיור בין מרקמי המגורים השונים וכן יאתרו שטחי קרקע המתאימים כמגרשי השלמה קולטי זכויות ויחידות דיור. תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית ובהן תכניות פינוי בינוי, יוגשו רק לאחר הכנת מסמך מדיניות למתחם במלואו. יותר איגום זכויות וגובה למגרשים גדולים יותר וכן צירוף נקודות של מבנים צמודי קרקע לתכנית התחדשות עירונית ככל שתמצא לכך הצדקה תכנונית. תכנית להתחדשות עירונית במתחם תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור ותציג מענה לצרכים אלה ככל שידרשו, במסגרת המתחם או מחוץ לו.																							
(4) מבני ציבור	באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" מס' 5 קיימים ב"ס תיכון מגדים ותיכון ומכללת אורט פסגות. מענה לצרכי החינוך היסודי הנוספים במתחם כנגזרת של התחדשות עירונית ינתן במסגרת הרחבה של ב"ס הדקל המצוי במתחם 1 וגובל במתחם 5. מענה לצרכי החינוך העל יסודי הנוספים קיים ברמה העירונית כמפורט בפרוגרמה לצרכי ציבור המצורפת לתכנית זו. האזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" מס' 4 נמצאת פנימית "כפר הילדים" הכוללת מגורי חניכים ומדריכים בתנאי פנימיה, ולצידה מתקני הכפר (בייעוד קרקע מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים). הפנימיה מיועדת להרחבה.																							



5) טבע עירוני	במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, בין השאר ברחוב דרור ובבוסתן קציר, כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.
6) תשתיות	באזור המסומן בסימבול "מתקן הנדסי מס' 2,3 קיימות בריכות מים.
7) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	





4.2.6 מתחם 6 מתחם להשכלה, תעסוקה עתירת ידע, מו"פ ותרירות, שטח כ-800 דונם

4.2.6.1 תיאור המתחם

גבולות:
מערב: דרך 784, מזרח: רח' מעלה אורט, צפון: כפר הילדים ושכונת מגדים, דרום: שד' נשיאי ישראל.
מצב קיים:
המתחם, המהווה שער מערבי לעיר, פנוי ברובו מבינוי. בחלקו המזרחי פועלת מכללת אורט בראודה, בחלקו הצפוני מפעל תעשייה נקיה (פרוטליקס) ובחלקו הדרומי ביה"ס מקיף כרמים ואשכול פיס. כמו כן במרכז המתחם קיימת תכנית תקפה למלונאות.
מצב מוצע:
המתחם יהווה מוקד אזורי של מוסדות שיתרום לחיזוק מעמדה של העיר כמרכז עירוני למרחב הסובב. הבינוי במתחם יחזק דימוי זה. המתחם יכלול תמהיל של מבני ציבור, מוסדות להשכלה והכשרה מקצועית ומעונות סטודנטים יחד עם תעשייה עתירת ידע, מוסדות רפואיים אזוריים ומתמחים, מלונאות, פנאי ונופש. תשמר שדרה ירוקה לאורך רחוב קק"ל לחיבור לבית העירייה וציר הפארקים. לאורכה של השדרה ישולבו בשימושים האזוריים מרכיבים מושכי קהל מקומי אשר יחיו את השדרה והמתחם.

4.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	1,728 1,152	1,728 1,152	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	188,400	280,400	לא כולל מבנים ומוסדות ציבור המפורטים בנפרד.
דיוור מיוחד	מ"ר	112,000	127,000	עד כ 1,150 יח"ד
תעסוקה/ תעשייה	מ"ר	35,000	76,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	41,400	41,400	
תיירות	מ"ר	0	36,000	ניתן יהיה לנייד זכויות מאושרות משימושי תיירות לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים בהתאם למסמך המדיניות למתחם.
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	582	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת, ובהתאם לפרוגרמה המפורטת לשימושים הציבוריים במתחם.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	152,000	531,000	ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשימושים אחרים בהתאם למפורט במסמך המדיניות למתחם זה
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	40.5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

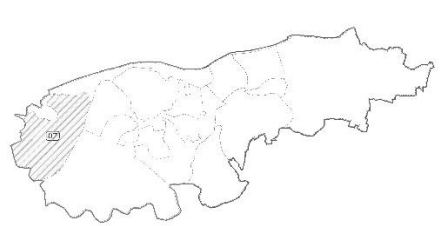
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.6.3	הוראות נוספות
(1) מרחב ציבורי	מתחם תכנון זה מחולק לתתי מתחמים ("מתחמי משנה") כמפורט במסמך התכנית העירונית הנספח לתכנית זו. תכנית מפורטת לתת מתחם תכלול תכנית בינוי או תכנית שלד/צל אשר: (א) תגדיר במתחם המשנה גריד עירוני ותציג את אופן חיבורו לשלד העירוני של המתחם/העיר. (ב) תתווה את השלד הירוק במתחם המשנה. (ג) תציג את המענה המוצע במתחם המשנה לעקרונות התכנוניים והעיצוביים המוגדרים במסמך התכנית העירונית למתחם, הנספח לתכנית זו. (ד) תתייחס לשימושים הפועלים, המאושרים והמתוכננים במתחם המשנה ושילובם במערך רצוי של בינוי ופיתוח. (ה) תוכיח שימוש אינטנסיבי בקרקע ובינוי בצפיפות גבוהה שייצור מרחב עירוני אינטנסיבי. (ו) תקבע עקרונות לעיצוב וגבהי בינוי במתחם בתוך מסגרת הגבהים והזכויות המוגדרת למתחם בתכנית הכוללנית ובנספח התכנית העירונית. (ז) תציג את פרשנותה לשטחי המגע בין המוסדות והשימושים השונים במתחם המשנה לבין המרחב הציבורי, בין אם רחובות ובין אם שטחים ציבוריים פתוחים, בדגש על יצירת ממשק פעיל ככל הניתן לצירים הראשיים במתחם המשנה/במתחם כולו. תתייחס לעקרונות של עירוב שימושים ושיתופי פעולה חוצי שימושים במסגרת מגרש/מבנה ובמסגרת תת המתחם.
(2) הוראות לתכנית מפורטת	(א) תכניות מפורטות במתחם ייערכו לכל תת מתחם ("מתחם משנה") בשלמותו. (ב) רוב שטח המתחם ביעוד מאושר למבנים ומוסדות ציבור. תכנית מפורטת תוכל לקבוע בשטחים אלו שימושים סחירים לתעסוקה, מסחר ודיור מיוחד כל עוד נשמרה הקצאה כנדרש לצרכי הציבור. שטחי הבניה שיקבעו בשב"צ יהיו נוספים על אלה המוגדרים ליעודים הסחירים, ויחושבו בהתאם לנפחים המפורטים בסעיף 5 לתת פרק זה. (ג) כל תכנית מפורטת תקבע ליעודים מעורבים ככל האפשר לכל תא שטח בהתחשב במגבלות איכות הסביבה ומניעת מטרדים הדדיים, ותבחן, בין השאר, את האפשרות לשלב מגורים, כך שהמתחם יהיה פעיל במשך שעות רבות ככל הניתן. (ג) לתכנית מפורטת במתחם יצורפו, נוסף לנספחים המפורטים בפרק 4.1 "הוראות כלליות להכנת תכנית מפורטת", גם נספח סביבתי ו/או חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, שיתייחסו לנושאים הבאים: (1) פסולת - מערך לטיפול בפסולת. אמצעים להפרדת פסולת במקור בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה. (2) רעש - הערכת מפלסי הרעש החזויים במבני הציבור הקרובים למקורות רעש כגון דרך 85, דרך 784 ומסילת עכו-כרמיאל, ובחינת הצורך בהתקנת אמצעים אקוסטיים להפחתת מטרדי הרעש. (3) אנרגיה - פתרונות פאסיביים ליצירת נוחות תרמית וניצול התאורה והאוויר הטבעיים; שימוש באנרגיית השמש להפקת חום וחשמל; אמצעים לחיסכון באנרגיה. (4) מי נגר - אמצעים לשימור מי הנגר. (5) מטרדים אפשריים בין שימושים שונים במתחם ואמצעים לצמצומם. כל נספח אחר שידרש ע"י מוסד התכנון המוסמך.

תכנית מס' 000000

שדרת נשיאי ישראל משיקות למתחם מדרום ושדרת קק"ל חוצה אותו. המתחם גובל בשני מקטעים בשדרת נשיאי ישראל. תכנית מפורטת הכוללת שדרה עירונית ראשית תפעל בהתאם למסמך מדיניות/הנחיות מרחביות לשדרות העיר הראשיות כמפורט בהוראות סעי' 4.2.1.3 בחלקים המשיקים לשדרה.	(3) שדרות ראשיות נשיאי ישראל, קק"ל.																														
באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש" מס' 06 יוקם מוקד עירוני לספורט ונופש בשטח של כ-20 דונם. במתחם יוקם בית חולים שיקומי בשטח של עד כ-200,000 מ"ר. דיוור מיוחד – התכנית המפורטת ו/או מסמך המדיניות למתחם יקבעו את מאפייני הדיוור המיוחד בו ואת גדלי יחידות הדיוור. תכנית מפורטת תבחן את האפשרות לשלב במסגרתה שטחים ושימושים לצרכי ציבור ממשלתיים/משרדי ממשלה/צרכי חירום	(4) מבני ציבור																														
<table><tr><td>שטח מגרש (ד')</td><td>גובה (קומות)</td><td>זכויות (רח"ק)</td><td rowspan="5"><table><tr><td colspan="3">(5) גובה וזכויות הבניה</td></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 6 קומות</td><td>עד 3.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 9 קומות עליונות בנסיגה</td><td>עד 5</td></tr><tr><td></td><td>עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)</td><td>עד 3</td></tr><tr><td></td><td>עד 13 קומות</td><td>עד 6</td></tr></table></td></tr><tr><td colspan="3">בניה לאורך ציר נשיאי ישראל בשתי דפנותיו ולאורך ציר השלד הראשי – המשך רחוב דרום מדרום לשד' קק"ל</td></tr><tr><td colspan="3">בניה למלונאות</td></tr><tr><td colspan="3">שאר השימושים במתחם שאינם לאורך הצירים ראשיים</td></tr></table>	שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	<table><tr><td colspan="3">(5) גובה וזכויות הבניה</td></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 6 קומות</td><td>עד 3.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 9 קומות עליונות בנסיגה</td><td>עד 5</td></tr><tr><td></td><td>עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)</td><td>עד 3</td></tr><tr><td></td><td>עד 13 קומות</td><td>עד 6</td></tr></table>	(5) גובה וזכויות הבניה			עד 1.5 דונם	עד 6 קומות	עד 3.5	גדול מ 1.5	עד 9 קומות עליונות בנסיגה	עד 5		עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)	עד 3		עד 13 קומות	עד 6	בניה לאורך ציר נשיאי ישראל בשתי דפנותיו ולאורך ציר השלד הראשי – המשך רחוב דרום מדרום לשד' קק"ל			בניה למלונאות			שאר השימושים במתחם שאינם לאורך הצירים ראשיים			(6) תשתיות		
שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	<table><tr><td colspan="3">(5) גובה וזכויות הבניה</td></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 6 קומות</td><td>עד 3.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 9 קומות עליונות בנסיגה</td><td>עד 5</td></tr><tr><td></td><td>עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)</td><td>עד 3</td></tr><tr><td></td><td>עד 13 קומות</td><td>עד 6</td></tr></table>		(5) גובה וזכויות הבניה			עד 1.5 דונם	עד 6 קומות	עד 3.5	גדול מ 1.5	עד 9 קומות עליונות בנסיגה	עד 5		עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)	עד 3		עד 13 קומות	עד 6												
(5) גובה וזכויות הבניה																															
עד 1.5 דונם	עד 6 קומות	עד 3.5																													
גדול מ 1.5	עד 9 קומות עליונות בנסיגה	עד 5																													
	עד 12 קומות (בהתאם לג/6171)	עד 3																													
	עד 13 קומות	עד 6																													
בניה לאורך ציר נשיאי ישראל בשתי דפנותיו ולאורך ציר השלד הראשי – המשך רחוב דרום מדרום לשד' קק"ל																															
בניה למלונאות																															
שאר השימושים במתחם שאינם לאורך הצירים ראשיים																															
המתחם כולל אפיק ורצועת נחל (שגור). תכנית מפורטת הכוללת אפיק ו/או רצועת נחל תתייחס להמלצות הכלולות בנספח ההידרולוגי לתכנית זו, בפרט ביחס לפשט ההצפה המצוי במתחם.				(7) תנועה																											
במתחם יוקם מסוף קצה תפעולי לתח"צ בשטח שלא יפחת מ 1.5 דונם (מסומן בתשריט ייעודי הקרקע בסימבול " מסוף אוטובוסים/מוניות").				(8) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5																											



4.2.7 מתחם 7 אזור מגורים בבניה מרקמית בינונית, שטח כ-2,110 דונם				
	4.2.7.1 תיאור המתחם גבולות: שכונת רמת נבון וגבעת רם מצב קיים: מתחם קצה מערבי של העיר. שכונת גבעת רם נבנתה בשנות ה-90, שכונת רמת נבון נמצאת בבניה. שתייהם כוללות בניה מרקמית בגובה נמוך ובינוני ומעט בניה גבוהה (עד 9 קומות) לצד צמודי קרקע. קיבולת המתחם 4,600 יח"ד לפחות. מצב מוצע: בהתאם לתכניות תקפות. בפיתוח המתחם יושם דגש על איזון נכון בין מתן שירותים מספקים ברמה השכונתית לבין השענות על המערכת העירונית בתחום החינוך, הנופש והתעסוקה. כמו כן יחוזקו ויגונו הקשרים התחבורתיים והתנועתיים (הולכי רגל ורכבי אופניים) בינו לבין המתחמים העירוניים 6 ו-9 ומתחם הפארקים (3).			
	4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	3,840 620	16,800 5,100	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	140,900	807,500	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	140,900	791,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	16,500	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	174	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	460	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				



4.2.7.3	הוראות נוספות																					
1) כללי	תכנית מפורטת במתחם תוכל לאגם מגרשי בניה לכדי מגרשים גדולים יותר בשטחים שטרם שוקו/מומשו, ולהציע בהתאם בניה מרקמית אינטנסיבית למגורים יותר מזו המאושרת, בתנאי שיוכח כי ניתן לספק מענה תואם לצרכי הציבור בתחום התכנית או בסביבתה. תוספת של יחידות דיור במתחם זה מעבר להקצאה לעיל, ללא תוספת שטחי בניה לא תהווה שינוי לתכנית זו																					
2) שדרות ראשיות נשיאי ישראל, קק"ל.	שדרת נשיאי ישראל מחברת את המתחם לעיר הותיקה ומהווה ציר ראשי במתחם. דפנות השדרה במקטעים הכלולים במתחם תפותחנה כחזית עירונית אינטנסיבית כמסומן בנספח הנוף והעיצוב העירוני ובהתאם למסמך המדיניות/הנחיות מרחביות לשדרות הראשיות כמפורט בסעי' 4.2.1.3.																					
3) מרחב ציבורי	במתחם מתוכנן מוקד מסחרי עירוני/שכונתי וכיכר עירונית (מסומן בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש" מס' 15 בתשריט ייעודי הקרקע). דפנות הכיכר יכללו חזית מסחרית והכיכר תתוכנן בזיקה לשדרות נשיאי ישראל וכמחבר לשלד הציבורי הירוק של המתחם. כיכר עירונית נוספת תקבע בחלקו המזרחי של המתחם, בהצטלבות שדרת נשיאי ישראל ורחוב אסיף, במטרה להוות מחבר לשלד הציבורי הירוק בחלקו הצפוני של המתחם. תכניות מפורטות למתחם ידרשו להתייחס לאופני פיתוח הכיכרות המתוארות, חיבורן למערכת הירוקה הפנים שכונתית וכן לקישור המתחם למרכז העיר הותיקה ממזרח – מתחמים 3,6,9, בתחבורה ציבורית ובתחבורה פעילה. באזור המסומן בסימבול "אתר ארכיאולוגי/עתיקות" קיים אתר ארכיאולוגי המשולב בפארק עירוני. הוראות לעניין אתרים ארכיאולוגיים – ראה פרק 5																					
4) שירותי ציבור	באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" מס' 1 תוקם קרית חינוך שתכלול 2 בתי ספר על יסודיים בני 30 כיתות כל אחד בשטח קרקע בן כ-35 דונם בהתאם לנספח הפרוגרמה לתכנית זו (אחד מבתי הספר יהיה ניתן להרחבה עד 40 כיתות בהתאם לצורך). תכנית מפורטת במתחם תוכל להצריח ולאגם שטחים בייעוד שב"צ ושצ"פ בהתאם לכללים המפורטים בפרק 4.1 ותדרש להראות ניצול מירבי ומיטבי של מגרשי הציבור בתחומה, בין השאר על ידי שילוב שימושים מגוון ככל הניתן. ניתן יהיה לספק שירותי ציבור במסגרת שימושים מעורבים (כקומה/קומות במגרשים בייעודים סחירים במסגרת עירוב שימושים). במתחם זה יוקם ב"ס לחינוך מיוחד בן 12 כיתות שיחליף את "ב"ס שחר" המיועד לסגירה (מתחם 2) תוספת שטחים ביעוד שב"צ למתחם זה לא תהווה שינוי לתכנית המתאר.																					
5) גובה וזכויות הבניה	<table><tr><th>שטח מגרש (ד')</th><th>גובה (קומות)</th><th>זכויות (רח"ק)</th></tr><tr><td>עד 1.5 דונם</td><td>עד 6</td><td>עד 3.5</td></tr><tr><td>גדול מ 1.5</td><td>עד 7</td><td>עד 4</td></tr><tr><td></td><td>עד 9</td><td>5</td></tr><tr><td>עד 1 דונם</td><td>עד 3+ג</td><td>עד 0.75</td></tr><tr><td>גדול מ 1 דונם</td><td>עד 5+ג</td><td>2.5</td></tr><tr><td></td><td>עד 5</td><td>עד 3</td></tr></table>	שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)	עד 1.5 דונם	עד 6	עד 3.5	גדול מ 1.5	עד 7	עד 4		עד 9	5	עד 1 דונם	עד 3+ג	עד 0.75	גדול מ 1 דונם	עד 5+ג	2.5		עד 5	עד 3
שטח מגרש (ד')	גובה (קומות)	זכויות (רח"ק)																				
עד 1.5 דונם	עד 6	עד 3.5																				
גדול מ 1.5	עד 7	עד 4																				
	עד 9	5																				
עד 1 דונם	עד 3+ג	עד 0.75																				
גדול מ 1 דונם	עד 5+ג	2.5																				
	עד 5	עד 3																				
6) תשתיות	באזור המסומן בסימבול "מתקן הנדסי מס' 8 תוקם תחנת שאיבה לביוב. באזור המסומן בסימבול "מתקן הנדסי מס' 4 תוקם בריכת מים. המתקנים ההנדסיים המתוארים יוקמו תוך התייחסות למפורט בנספח התשתיות לתכנית זו וימוקמו, במגבלות הדרישות ההנדסיות, כך שלא תיווצר הפרעה חזותית או תפקודית ליתר השימושים במתחם, ותמוזער הפגיעה בנוף פתוח/מבונה.																					



(א) בתשרי התכנית ובנספח התנועה מסומן בסימבול מחלף חדש על דרך 784 בגבול המערבי של המתחם. הסימבול מסמן חיבור עתידי ממתחמים 4, 7 לדרך 784. מיקומו המדויק של החיבור ותצורתו (מחלף, צומת מרומזר וכו') יקבעו, בתיאום עם נתיבי ישראל, במסגרת התכנון המפורט ובהתאם להוראות תמ"א 1. (ב) באזור המסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות" יוקם חניון לילה ותחנת קצה לאוטובוסים בשטח שלא יפחת מ-6 דונם.	(7) תנועה
במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, בין השאר בשטח העוטף את שכונת גבעת רם, בשולי דרך 784 ובמורדות הר כרמי מצפון ומדרום כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.	(8)
הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	





4.2.8 מתחם 8 חזית העיר, שטח כ-700 דונם

4.2.8.1

תיאור המתחם

גבולות:

רצועה החוצצת בין גבולה הצפוני של העיר ודרך 85 לבין אזורי התעסוקה והמגורים שלה.

מצב קיים:

הרצועה שיעודה שטחים פתוחים אינה מבונה ברובה המכריע, למעט מבנים למטרות ציבוריות כלל עירוניות או אזוריות. (מתקנים הנדסיים, שימושי רכבת ישראל, מתח"ם, מסוף תפעולי, תחנת כיבוי אש וכו').

מצב מוצע:

בהתאם לתכניות תקפות, בשים לב להיותו של המתחם חזית העיר לדרך 85 ותוודך ירוק חוצץ בין הדרך והמסילה לבין שכונות המגורים. תותר תוספת שימושי קרקע למטרות ציבוריות כלל עירוניות ואזוריות. שטחי העיר הקיימים ישמרו ויורחבו, לצד שטחי חקלאות קיימים, כחלק ממרחב בקעת בית הכרם, בכל המגרשים שאינם מיועדים לשירותי ציבור ולתשתיות.

4.2.8.2

נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	0	ניתן להקצות שטחים בהתאם לצורך למתקנים הנדסיים, מתקני רכבת ישראל ומבני עזר לשירות המחצבה לשיקום וכן שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים.
מגורים/ מסחר/ תעסוקה/ מלונאות	מ"ר	0	0	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	12	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	210	

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.8.3	הוראות נוספות
(1) כללי	נספח בינוי בתוכנית מפורטת יתייחס למבטים מכיוון כביש 85 אל אזור החיץ, ויבטיח את טיפוחה של החזית הצפונית כחזית קדמית וייצוגית לעיר. באזור המסומן בסימבול "חניון נופש פעיל" – קיימת מחצבה לא פעילה. תכנית מפורטת תקבע כלים ואמצעים לשיקום המחצבה, לפיתוחה כפארק לרווחת הציבור ולשילובה במערכת השטחים הפתוחים של המתחם והעיר.
(2) זכויות בניה	זכויות בניה במתחם הן לשימושי ציבוריים בלבד (מבני ציבור, שטחים פתוחים, תשתיות, ייעודי דרך ושימושי רכבת ישראל) זכויות הבניה תקבענה ע"י מוסד התכנון המוסמך בתכניות מפורטות בהתאם לצורך.
(3) תשתיות	באזור המסומן בסימבול "מתקן הנדסי" מס' 1, קיימת תחנת שאיבה לביוב. באזור המסומן בסימבול "תחנת השנאה" קיים תחמ"ש. במתחם קיימים מסילת ברזל ומתקני דרך של רכבת ישראל
(4)	במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני בשטח העוטף את שכונת גבעת רם מצפון, כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.
(5)	באזור המסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות" יוקם חניון לילה ותחנת קצה לאוטובוסים בשטח שלא יפחת מ-6 דונם.
(6)	הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5





מתחם 9 מע"ר – מרכז עירוני ואזורי ראשי, שטח כ-440 דונם

4.2.9

4.2.9.1

תיאור המתחם

גבולות: צפון: דרך 85, דרום: שכ' המיסדים, מלון כוכב הגליל (כלול במתחם) מזרח: רח' המלאכה/האופן, מערב: מתחם 8.

מצב קיים:

המרכז הותיק של כרמיאל, המערבי שברצף התעסוקה הצפוני, ומצוי בכניסה הראשית לעיר. מאופיין בשימושי מסחר ומשרדים, מוסדות ציבור ומגורים.

מצב מוצע:

המתחם יהיה מרכז הכובד האורבני של העיר, מנוע הצמיחה העיקרי שלה ומוקד משיכה אזורי. יש להשיב לו את המשקל האורבני המקורי על ידי הפיכתו למרכז פעילות עירונית ואזורית אינטנסיבית ותוססת. השימושים האזוריים יחוזקו כחלק טבעי מתפקידה של העיר במרחב.

יתווספו שטחי מסחר ומשרדים כולל משרי ושירותי ממשלה, לצד שימושי מגורים, מלונאות ומוקדי בילוי, בכדי למקסם את ניצול הקרקע, ליצור סביבה אטרקטיבית לעסקים וחברות הפעילה משך רוב שעות היממה. רחוב החרושת יהווה שדרה ראשית עם חזית מסחרית לארכו, שדרה אשר תקשור בין 4 אזורי התעסוקה שבמתחמים 9-12. מערך התנועה והחניה יותאם לנפחי התנועה הצפויים בעיר ובמתחם. יש ליצור למתחם יחודיות תוך שילוב מגוון תכנים ויצירת אקוסיסטם למשיכת עסקים וחברות היי טק, מיצוי הקרקע לפיתוח מגורים מכל הסוגים, תעסוקה ומשרדים, תרבות, פנאי ושטחים פתוחים לרווחת התושבים והמבקרים. התכנון יבטיח איכות חיים גבוהה ושמירה על איכות הסביבה במתחם. התכנון יעודד אוכלוסייה מגוונת לשהות במתחם לבילוי, עבודה ומגורים 24/7. תכנון המתחם יתן מענה להתפחות עתידית ולצורך בשטחי מגורים, משרדים ותעסוקה, מסחר ושימושים מתאימים אחרים.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.9.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	2,080 1,390	2,420 1,500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	447,300	631,500	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	161,300	172,500	
תעסוקה	מ"ר	239,000	300,000	



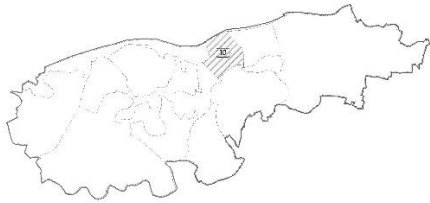
מסחר	מ"ר	47,000	140,000	
תיירות	מ"ר	0	19,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	28	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	41	במתחם קיימים היום 56 דונם ביעוד שצ"פ. ככל שידרש שינוי ייעוד של שצ"פ לצורך מימוש התחדשות עירונית, לא יפחת השטח המיועד לשצ"פ מהמספר בטבלה זו, או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.9.3	הוראות נוספות
(1) כללי	תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם זה יהיה הכנת מסמך מדיניות לרצף התעסוקה הצפוני כולו (מתחמים 9-12). מסמך המדיניות יתייחס בין השאר לתפקודו האזורי של אזור התעסוקה, בהיבטים של תנועה ותחבורה, תמהילי תעסוקה רצויים בכל אחד מהמתחמים, ושירותי ציבור. בנוסף יכלול נספח המדיניות התייחסות לרצועת נחל שזור ולטיילת הרצופה לארכו במתחמים 10-12.
(2) שדרות ראשיות - נשיאי ישראל, קק"ל.	שדרת נשיאי ישראל חוצה את המתחם באזור הכניסה המרכזית לעיר, ומפרידה בין חלקו המערבי הכולל היום מרכז תחבורה משולב ותחנת רכבת ותא שטח בו קיימת תכנית מאושרת (מלונאות), לבין חלקו המזרחי המאוכלס וכולל שימושי מע"ר. חתך השדרה הכלולה במתחם יפותח בהתאם למסמך המדיניות/הנחיות מרחביות לשדרות העירונית הראשיות (כמפורט בסעיף 4.2.1.3) וכשער כניסה לעיר.
(3) מרחב ציבורי	תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם יכלול התייחסות לנושאים הבאים: - הבטחת גישה נוחה ובטוחה ברגל ובכלי רכב לא ממונעים לתחנת הרכבת ומרכז התחבורה, בדגש על חציה נוחה ובטוחה של שד' נשיאי ישראל. לפחות נקודת חציה אחת צפונית לצומת רחוב החרושת ולפחות שתי נקודות חציה מדרום לה, כולל אמצעים למיתון תנועה רכבית (ראה סעיף תנועה בתת פרק זה). - שירות איכותי ותכופ של המתחם והמתח"ם בתחבורה ציבורית מרחבי העיר והאזור. - רחוב החרושת מהווה ציר תנועה מרכזי במע"ר הקושר את כל רצף התעסוקה הצפוני בעיר. הרחוב יהווה שדרה מרכזית וציר מסחרי (בחלק מאורכו) באזורי התעסוקה 9-12. תכנית מפורטת למתחם תבטיח רציפות לכל סוגי התנועות (תחבורה ממונעת פרטית וציבורית ותחבורה פעילה, בדגש על נוחות אקלימית ובטיחות לתנועה רגלית, ושפה עיצובית מחייבת לרחוב במתחמים 9-12. תתאפשר חציה נוחה ובטוחה של הרחוב כל כ-100 מ'. - הבטחת התייחסות למבטים מכיוון כביש 85 אל אזור המע"ר וטיפוחה של החזית הצפונית כחזית קדמית וייצוגית לעיר. - תבנית הבניה לאורך רחובות החרושת ונשיאי ישראל תהיה רצופה ככל הניתן.



זכויות הבניה לא יפחתו מרח"ק 3 ולא יעלו על רח"ק 12 גובה הבניה לא יעלה על 30 קומות מעל מפלס הכניסה. במשך עשר השנים הראשונות מיום מתן תוקף לתכנית, ההשבחה על זכויות הבניה מהקומה החמישית ומעלה, תהיה 0, על מנת לעודד בניה לגובה.	(4) גובה זכויות הבניה
ניתן יהיה להסב זכויות בניה מאושרות לתעשייה לשימושי מסחר ותעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת. תכנית או מסמך המדיניות למתחם יקבעו את האיזון הרצוי בין מגורים לבין תעסוקה ומסחר במתחם, ותבחן את האפשרות לשלב במסגרתה שטחים ושימושים לצרכי ציבור ממשלתיים/משדרי ממשלה/צרכי חירום. ניתן יהיה לשלב יחידות דיור מסוג דיור מיוחד בכל מגרש, כולל מגרשים שייעודם המאושר ע"פ תכנית תקפה לתעסוקה ומסחר, למעט במקומות הבאים: (1) קומות הקרקע בחזית רחוב החרושת. (2) בקומות קרקע בחזית רחוב נשיאי ישראל.	(5) שימושים
הפולגון המסומן בסימון "הוראות מיוחדות נוספות" הוא תחום המיועד להתחדשות עירונית. תכנית מפורטת שתכלול תחום להתחדשות עירונית תפעל בהתאם למפורט בפרק 4.1 ביחס להתחדשות עירונית.	(6) התחדשות עירונית
(1) כל תכנית שתכלול את הכניסה לעיר מרחוב נשיאי ישראל בין אם תהיה מפלסית או במפלס הקרקע, תקבע הסדרי חציה של רחוב נשיאי ישראל במתחם 9 באופן שיהיה נגיש, נוח ובטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים. (2) לא תותר כניסה ישירה מרחוב החרושת למגרשים הגובלים ברחוב. (3) חניה במתחם זה – על בסיס הסדרי חניה מיוחדים ובמפריצי חניה לאורך רחוב החרושת. (4) המתחם כולל תחנת רכבת ישראל ומתח"ם (מסומן בתשריט ייעודי הקרקע בסימבול "מסוף מתע"ן"). ככל הניתן לא יפחת שטח המתח"ם מ- 15 דונם. (5) תכנית מפורטת הכוללת את המתח"ם וסביבתו תבטיח נגישות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים למתח"ם ותעמוד בהוראות המפורטות בפרק 5 לעניין מתח"ם. (6) המתחם גובל בתחום הנחיות מיוחדות – דרך 85 ומסילת הברזל. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם יבחן הצורך במתן הקלה מקו הבניין של דרך והמסילה.	(7) תנועה וחניה
במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, לאורך רחוב דרור כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.	(7) טבע עירוני
(9) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	



מתחם 10 מתחם התסוקה המערבי, שטח כ-580 דונם				4.2.10	
 	תיאור המתחם כמתואר בתשריט מצב קיים: מתחם תעסוקה בעל מאפיינים של תעשייה מסורתית ומלאכה, בצמוד למע"ר הותיק (מתחם 9). המתחם הוא פרק קישור תנועתי ואורבני בין אזורי התעסוקה האינטנסיביים 11-12 לבין המע"ר ובינם לבין השכונות על מורדות הכמון. מצב מוצע: במתחם יתווספו זכויות למסחר ותעסוקה תוך העדפת משרדים ותעסוקות נקיות ועתירות ידע, ריכוז שימושי מסחר בציר החרושת ו"גלישה" של שימושי תעסוקה מהמע"ר למתחם זה. בקומות הקרקע יתאפשר עירוב שימושי תעסוקה, מסחר ושירותי ציבור. רחוב החרושת יהווה שדרה ראשית עם חזית מסחרית לארכו, שדרה אשר תקשור בין 4 אזורי התעסוקה שבמתחמים 9-12. לא תותר הקטנה של יער צה"ל למעט הנדרש להעברת כביש החיבור ממורדות הכמון לרח' החרושת.			4.2.10.1	
	נתונים כמותיים למתחם			4.2.10.2	
חלוקת הזכויות המאושרות בין מתחמים 10-11 משוערת, חלוקת הזכויות המוצעות בין המתחמים - גמישה.					
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	234,000	518,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
	תעסוקה/ תעשייה	מ"ר	0	264,000	לפי תכניות תקפות
	מסחר ותעסוקה	מ"ר	234,000	254,000	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		עד 20%	מסך הזכויות. כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	37	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	שטח ציבורי פתוח	דונם	0	91	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					
					



4.2.10.3	הוראות נוספות
(1) כללי	תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם זה יהיה הכנת מסמך מדיניות לרצף התעסוקה הצפוני כולו (מתחמים 9-12). מסמך המדיניות יתייחס בין השאר לתפקודו האזורי של אזור התעסוקה, בהיבטים של תנועה ותחבורה, תמהילי תעסוקה רצויים בכל אחד מהמתחמים ושירותי ציבור. בנוסף יכלול נספח המדיניות התייחסות לרצועת נחל שזור ולטיילת הרצופה לארכו במתחמים 10-12 כמפורט להלן (מרחב ציבורי).
(2) מרחב ציבורי	(1) לא יותר צמצום שטחה של חורשת צה"ל למעט הנדרש להעברת כביש החיבור ממורדות הכמון לרחוב החרושת. (2) רחוב החרושת מהווה שדרה מרכזית במתחם וציר מקשר בין אזורי התעסוקה 9-12. לאורך הרחוב תקבע חזית מסחרית. תכנית מפורטת למתחם תבטיח רציפות תנועתית לתחבורה ממונעת ותחבורה פעילה, אמצעים לחציה נוחה ובטוחה של הרחוב ושפה עיצובית מחייבת לרחוב לכל ארכו במתחמים 9-12. (3) לאורך נחל שזור תוקם טיילת נופית שפיתוחה יהיה רציף ואינטנסיבי. הטיילת תלווה את ציר הנחל והתשתית הירוקה לארכו, תשמר את איכויותיו הנופיות ותקשור את המתחמים הגובלים בו אל המרחב הפתוח. הפיתוח הנופי יקח בחשבון מחד הבטחת רציפות הזרימה ורציפות התשתית הירוקה ומאידך קישורים ניצבים בין שתי גדות הנחל שיתרמו לשימור ולפיתוח הזיקה והרציפות בין העיר הותיקה ואזורי התעסוקה שלה לבין רובע הכמון החדש. תחום זה יהווה גם תווך מפריד בהיבט של מיתון השפעות הדדיות בין אזור המגורים בכמון לאזורי התעסוקה.
(3) שימושים	ניתן יהיה להסב זכויות מאושרות משימושי תעשיה ומלאכה לשימושי מסחר ותעסוקה/משרדים במסגרת תכנית מפורטת. תכניות מפורטות תכלולנה אמצעים לעידוד שימור והרחבה של שטחי תעסוקה שאינם יוצרים השפעות סביבתיות מחוץ לגבול המגרש, והעברה של תעשיה מסורתית ומלאכה לאזור התעשייה (מתחם 12) כדי לצמצם מגבלות הדדיות בין שימושים. תכנית מפורטת תבחן את האפשרות לשלב במסגרתה שטחים ושימושים לצרכי ציבור ממשלתיים/משרדי ממשלה/צרכי חירום.
(4) גובה הבניה	עד 7 קומות
(5) זכויות בניה	רח"ק עד 3.5
(6) תשתיות	המתחם כולל אפיק ורצועת נחל (שזור). תכנית מפורטת הכוללת אפיק ו/או רצועת נחל תתייחס להמלצות הכלולות בנספח ההידרולוגי לתכנית זו.
(7) תנועה וחניה	(1) לא תותר כניסה ישירה מרחוב החרושת למגרשים הגובלים ברחוב. (2) חניה במתחם זה – על בסיס הסדרי חניה מיוחדים ובמפריצי חניה לאורך רחוב החרושת. (3) המתחם גובל בתחום הנחיות מיוחדות – דרך 85 ומסילת הברזל. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם יבחן הצורך במתן הקלה מקו הבניין של דרך והמסילה.
(8) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	



		מתחם 11 מתחם התעסוקה המרכזי, שטח כ-610 דונם	4.2.11																																
		תיאור המתחם כמתואר בתשריט מצב קיים: מתחם תעסוקה בעל מאפיינים של תעשייה מסורתית ומלאכה הכולל מוקד מסחרי גדול מצב מוצע: במתחם זה יש לפעול להתחדשות עירונית והגברת האינטנסיביות לטובת תעשייה ומקומות עבודה יצרניים אחרים המספקים מקומות עבודה בשכר גבוה. במתחם יתווספו זכויות למסחר ותעסוקה תוך העדפת תעסוקות נקיות ועתירות ידע וריכוז המסחר בציר החרושת. ישמרו ריכוזי המסחר הקיימים, רחוב החרושת יהווה שדרה ראשית עם חזית מסחרית לארכו, שדרה אשר תקשור בין 4 אזורי התעסוקה שבמתחמים 9-12. יושם דגש על ביצוע מערכות תחבורה ציבורית, כלי רכב דו גלגליים וכד'.	4.2.11.1																																
		נתונים כמותיים למתחם	4.2.11.2																																
	הוראות	<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>241,000</td><td>782,000</td></tr> <tr> <td>תעסוקה/ תעשייה</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>528,000</td></tr> <tr> <td>מסחר ותעסוקה</td><td>מ"ר</td><td>241,000</td><td>254,000</td></tr> <tr> <td>כלל השימושים המשניים</td><td>מ"ר או %</td><td></td><td>20%</td></tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>דונם</td><td>0</td><td>17</td></tr> <tr> <td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td>0</td><td>33</td></tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	241,000	782,000	תעסוקה/ תעשייה	מ"ר	0	528,000	מסחר ותעסוקה	מ"ר	241,000	254,000	כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		20%	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	17	שטח ציבורי פתוח	דונם	0	33	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ																																
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0																																
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	241,000	782,000																																
תעסוקה/ תעשייה	מ"ר	0	528,000																																
מסחר ותעסוקה	מ"ר	241,000	254,000																																
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		20%																																
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	17																																
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	33																																
	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.																																		
	לפי תכניות תקפות																																		
	כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.																																		
	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.																																		
	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.																																		
	בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.																																		



הוראות נוספות	4.2.11.3
תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם זה יהיה הכנת מסמך מדיניות לרצף התעסוקה הצפוני כולו (מתחמים 9-12). מסמך המדיניות יתייחס בין השאר לתפקודו האזורי של אזור התעסוקה, בהיבטים של תנועה ותחבורה, תמהילי תעסוקה רצויים בכל אחד מהמתחמים ושירותי ציבור. בנוסף יכלול מסמך המדיניות התייחסות לרצועת נחל שזור ולטיילת הרצופה לארכו במתחמים 10-12 כמפורט להלן (מרחב ציבורי). במתחם פועל "מתחם גן גל-רם" הכולל תעסוקה נקיה (היי טק). האזור ישמור על אופיו ותנתן עדיפות לפיתוח בהתאם לתכניות תקפות. התכנון המפורט למתחם יקבע איזור שיאפשר את מימוש המשרדים מלא יצירת מגבלות של שימוש אחד על האחר.	(1) כללי
(1) רחוב החרושת מהווה שדרה מרכזית במתחם וציר מקשר בין אזורי התעסוקה 9-12. לאורך הרחוב תקבע חזית מסחרית. תכנית מפורטת למתחם תבטיח רציפות תנועתית לתחבורה ממונעת ותחבורה פעילה, אמצעים לחציה נוחה ובטוחה של הרחוב ושפה עיצובית מחייבת לרחוב לכל ארכו במתחמים 9-12. (2) לאורך נחל שזור תוקם טיילת נופית שפיתוחה יהיה רציף ואינטנסיבי. הטיילת תלווה את אפיק הנחל והתשתית הירוקה לארכו, תשמר את איכויותיו הנופיות ותקשר את המתחמים הגובלים בו אל המרחב הפתוח. הפיתוח הנופי יקח בחשבון מחד הבטחת רציפות הזרימה ורציפות התשתית הירוקה ומאידך קישורים ניצבים בין שתי גדות הנחל שיתרמו לשימור ופיתוח הזיקה והרציפות בין העיר הותיקה ואזורי התעסוקה שלה לבין רובע הכמון החדש. תחום זה יהווה גם תווך מפריד בהיבט של מיתון השפעות הדדיות בין אזור המגורים בכמון לאזורי התעסוקה.	(2) מרחב ציבורי
תנתן עדיפות לשימושי תעסוקה שאין להם השפעות החורגות מגבול המגרש בדגש על תעשייה עתירת ידע. שימושי מסחר יותרו רק במסגרת חזית מסחרית לאורך רחוב החרושת, ובמקומות המסומנים לכך בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש 11-13" בתשריט. מדרום לרחוב המלאכה תותר תעשייה נקיה ועתירת ידע בלבד ומשרדים. לא יותרו שימושי תעשייה שלהם השפעות החורגות מתחום המגרש שבו מתקיים השימוש.	(3) שימושים
עד 4 קומות	(4) גובה הבניה
רח"ק עד 2.5	(5) זכויות בניה
המתחם כולל אפיק ורצועת נחל (שזור). תכנית מפורטת הכוללת אפיק ו/או רצועת נחל תתייחס להמלצות הכלולות בנספח ההידרולוגי לתכנית זו. במתחם קיימת תחנת מעבר משנית לפסולת הפועלת מתוקף תכנית ג/6463. התחנה מיועדת לסגירה. במקומה תוקם תחנת מעבר לפסולת במתחם 12.	(6) תשתיות
(1) לא תותר כניסה ישירה מרחוב החרושת למגרשים הגובלים ברחוב. (2) חניה במתחם זה – על בסיס הסדרי חניה מיוחדים ובמפרצי חניה לאורך רחוב החרושת. (3) תכנית מפורטת תכלול נספח תחבורה ציבורית ותכלול התייחסות להרחבת והתאמת התשתית התנועתית למגוון תנועות כולל הולכי רגל ורוכבי דו גלגליים. (4) במתחם יוקם מסוף קצה תפעולי לתח"צ (מסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות בתשריט ייעודי הקרקע") ששטחו לא יפחת מ 1.5 ד'. (4) המתחם גובל בתחום הנחיות מיוחדות – דרך 85 ומסילת הברזל. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם יבחן הצורך במתן הקלה מקו הבניין של דרך והמסילה.	(7) תנועה וחניה
(8) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	



4.2.12 מתחם 12 מתחם התסוקה המזרחי, שטח כ-4,850 דונם

4.2.12.1

תיאור המתחם

כמתואר בתשריט

מצב קיים:

אזור התעשייה הראשי של העיר, מאופיין בתעשייה מסורתית, מלאכה ועסקים הצורכים מגרשים גדולים ומלווים במגרשי חניה גדולים. המתחם כולל גם שטחים פתוחים נרחבים וכן בית עלמין, ומתוכנן בו מסוף מטענים של רכבת ישראל.

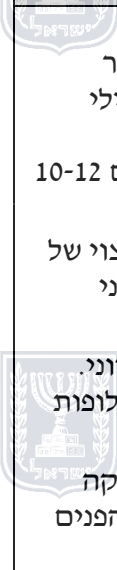
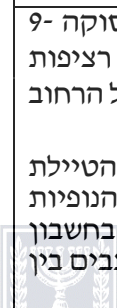
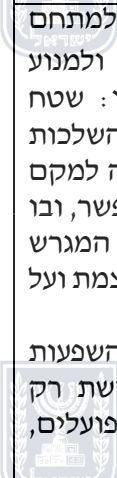
מצב מוצע:

המתחם יוסיף לשמש בעיקר לשימושי תעשייה וייצור, שימושי מלאכה נילווים במגרשים גדולים ושימושים שלא ניתן/רצוי למקמם בסמוך למגורים דוגמת בית עלמין, אולמות אירועים תחנת מעבר לפסולת ועוד. במתחם יתווספו זכויות לשימושי תעשייה ויוקמו מסוף תחבורה משני עם חיבור לרכבת ואיצטדיון עירוני. בית העלמין יורחב. חלוקת מגרשים תאושר רק לאחר בדיקת חלופות במטרה ליעל ולמקסם את השימוש בהם. רחוב החרושת יהווה שדרה ראשית במתחם, ותקשור בין 4 אזורי התעסוקה שבמתחמים 9-12. יוסדר חיבור נוסף מהמתחם לדרך 85 על מנת לשרת את נפחי התנועה הצפויים מאזור התעשייה ומשכונות מורדות הכמון.

4.2.12.2

נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	432,000	953,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
תעסוקה/ תעשייה	מ"ר	410,000	898,000	לפי תכניות תקפות
מסחר ותעסוקה	מ"ר	22,000	55,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		20%	כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	89	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	63	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

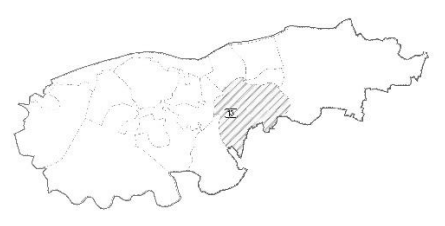
	הוראות נוספות	4.2.12.3
	(1) תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם זה יהיה הכנת מסמך מדיניות לרצף התעסוקה הצפוני כולו (מתחמים 9-12). מסמך המדיניות יתייחס בין השאר לתפקודו האזורי של אזור התעסוקה, בהיבטים של תנועה ותחבורה, תמהילי תעסוקה רצויים בכל אחד מהמתחמים ושירותי ציבור. בנוסף יכלול נספח המדיניות התייחסות לרצועת נחל שזור ולטיילת הרצופה לארכו במתחמים 10-12 כמפורט להלן (מרחב ציבורי). (2) תכנית מפורטת תקבע שלביות לפיתוח השטחים בפועל, באופן שיבטיח מיצוי של אזור התעסוקה הקיים באמצעות מימוש השטחים המאושרים במתחם לפני פיתוח שטחי ההרחבה המוצעים. (3) באזור המסומן בסימבול "מבנה לצרכי פנאי ונופש 07" יוקם איצטדיון עירוני. חלוקת המתחם למגרשים במסגרת תכנית מפורטת, תעשה לאחר בחינת חלופות במטרה ליעל ככל הניתן את השימוש בקרקע. (4) תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הסכם חלוקת ההכנסות מאזור התעסוקה המרחבי בין הרשויות הסמוכות כנדרש על פי תמ"מ 9/2, מאושר בידי שר הפנים כדין.	(1) כללי
	(1) רחוב החרושת מהווה שדרה מרכזית במתחם וציר מקשר בין אזורי התעסוקה 9-12. לאורך הרחוב תקבע חזית מסחרית. תכנית מפורטת למתחם תבטיח רציפות תנועתית לתחבורה ממונעת ותחבורה פעילה, אמצעים לחציה נוחה ובטוחה של הרחוב ושפה עיצובית מחייבת לרחוב לכל ארכו במתחמים 9-12. (2) לאורך נחל שזור תוקם טיילת נופית שפיתוחה יהיה רציף ואינטנסיבי. הטיילת תלווה את אפיק הנחל והתשתית הירוקה לארכו, תשמר את איכויותיו הנופיות ותקשר את המתחמים הגובלים בו אל המרחב הפתוח. הפיתוח הנופי יקח בחשבון מחד הבטחת רציפות הזרימה ורציפות התשתית הירוקה ומאידך קישורים ניצבים בין שתי גדות הנחל.	(2) מרחב ציבורי
	במתחם יקבעו שימושי תעשייה לסוגיהם וכן שימושי אחסנה. תכנית מפורטת למתחם זה תכלול נספח איזור (Zoning) על מנת לאפשר מיצוי מיטבי של השטח ולמנוע קונפליקטים בין שימושי הקרקע. השטחים ייקבעו לפי ההגדרות שלהלן: שטח ה"ליבה" בו ניתן יהיה למקם מפעלים או שימושי קרקע אחרים המיצרים השלכות סביבתיות מעבר לגבול המגרש, שטח ה"היקף" סביב הליבה שבו ל ניתן יהיה למקם שימוש קולט קהל ("רצפטור ציבורי") ו"שארית השטח" שיהיה קטן ככל האפשר, ובו ניתן יהיה למקם תעשייה שאין לה השפעות סביבתיות החורגות מגבולות המגרש בשילוב שימושים תומכים בתעשייה כולל שימושים קולטי קהל, במידה מצומצמת ועל פי הצורך. שארית זו תכלול את רחוב החרושת. לאורך רחוב החרושת יותרו שימושי משרדים, תעסוקה שאינה יוצרת השפעות החורגות מגבול המגרש ומסחר. שימושים אלו יותרו מחוץ לרחוב החרושת רק כשימושים משניים ו/או נלווים לשימוש הראשי, ולשירותו, דוגמת מסעדות פועלים, חנויות מפעל.	(3) שימושים



(1) תכנית מפורטת תכלול בחינה תחבורתית. הבחינה תתייחס לכל שטח אזור התעסוקה המרחבי וליכולת הנשיאה של דרכי הגישה, כולל בדיקת הקישור התחבורתי שידרש לשירות מסוף המטענים בסמוך למסילת הרכבת. (2) בסמוך למסוף המטענים המתוכנן בחלקו המזרחי של המתחם יוקם מסוף קצה תפעולי לאוטובוסים (מסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות") בשטח שלא יפחת מ-1.5 דונם. (3) בחלקו המערבי של המתחם מתוכננת תחנת רכבת ישראל, המסומנת בסימבול מסוף מתע"ן. (4) האיציטדיון שיוקם במתחם ישען ככל הניתן על שטחי החניה המאושרים באזור התעסוקה, ויקושר בשירות תח"צ (שאטל) למתח"ם שבמתחם 9.5) לא תותר כניסה ישירה מרחוב החרושת למגרשים הגובלים ברחוב. (6) חניה במתחם זה – על בסיס הסדרי חניה מיוחדים ובמפרצי חניה לאורך רחוב החרושת. (7) המתחם גובל בתחום הנחיות מיוחדות – דרך 85 ומסילת הברזל. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם יבחן הצורך במתן הקלה מקו הבניין של דרך והמסילה.	(4) תנועה
עבור מבני תעשייה עד 4 קומות עבור מבנים לשימושי מסחר ותעסוקה או מבנים הכוללים שימושי תעסוקה ומשרדים שאין להם השפעות החורגות מגבול המגרש – עד 7 קומות	(5) גובה הבניה
עבור מבני תעשייה - רח"ק עד 2.5 עבור מבנים לשימושי מסחר ותעסוקה או מבנים הכוללים שימושי תעסוקה ומשרדים שאין להם השפעות החורגות מגבול המגרש – עד רח"ק 4	(6) זכויות בניה
(1) במתחם קיים קידוח מי שתיה (מסומן בסימבול "מתקן הנדסי מס' 09"), וסביבו רדיוסי מגן כמפורט בפרק 5. (2) באזור המסומן בסימבול "מתקן הנדסי 05" תוקם בריכת מים שתשרת את השכונה במתחם 13. הבריכה תוקם בהתייחס למפורט בנספח התשתיות לתכנית זו ותמוקם, במגבלות הדרישות ההנדסיות, כך שלא תיצור הפרעה חזותית או תפקודית ליתר השימושים במתחם, ותמוזער הפגיעה בנוף הפתוח. (3) באזור המסומן בסימבול "תחנת השנאה" קיים תחמ"ש. (4) המתחם כולל אפיק ורצועת נחל (שזור). תכנית מפורטת הכוללת אפיק ו/או רצועת נחל תתייחס להמלצות הכלולות בנספח ההידרולוגי לתכנית זו. (5) במתחם תוקם תחנת מעבר לפסולת, בשטח בן כ-9.4 דונם (מסומנת בתשריט ייעודי הקרקע כמתקן הנדסי מס' 7). תכנית מפורטת לתחנת מעבר לפסולת תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה. (6) במתחם מתוכנן מסוף מטענים של רכבת ישראל. תכנית מפורטת למסוף מטענים לא תהווה שינוי לתכנית הכוללת.	(7) תשתיות
במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, האופייניים לבקעת בית הכרם, כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.	(8) טבע עירוני
(8) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	





4.2.13 מתחם 13 מתחם מגורים חדש, שטח כ-1,800 דונם				
	4.2.13.1 תיאור המתחם כמתואר בתשריט מצב קיים: מתחם פנוי מבניה המשתרע במעלה הגדה המזרחית של נחל שזור, על פני רכס מערבי של הר כמון ועד לאוכף המחבר לגבעת צוף. המתחם מהווה מתחם קצה מזרחי של העיר. גובל בישובים: כמון, מכמנים, חוסניה. מצב מוצע: שכונת מגורים חדשה בת עד כ-6,000 יח"ד. בפיתוחה יושם דגש על איזון רצוי בין מתן שירותים ברמה שכונתית, לבין הישענות על המערכות העירוניות הן בתחום החינוך והנופש והן בתחום התעסוקה. כמו כן יושם דגש על פיתוח הקשרים התנועתיים (תח"צ אופניים, שבילי הליכה) בין מתחם זה לבין המתחמים העירוניים – 3,6,9 במגמה לעודד חלופות לשימוש ברכב פרטי. פיתוח המתחם יותנה בהבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להובלת התנועה הנוספת ממורדות הכמון דרך הצירים הראשיים אל מחוץ לעיר וכן פיתוח התח"צ.			
	4.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	21,000 6000	21,000 6,000	3.5 נפשות למשק בית
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	949,000	949,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	930,000	930,000	
מסחר ותעסוקה		19,000	19,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר או %		20%	כולל כלל שטחי הבניה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	225	225	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	190	190	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.13.3

הוראות נוספות

(1) כללי

- (1) תכנית מפורטת למתחם זה תקבע כי-לא ינתנו היתרי בניה במתחם טרם מימוש 2,000 יח"ד מעבר לקיים ערב הפקדת התכנית (כ-16,650 יח"ד) מיחידות הדיור שטרם מומשו במתחמים 4 ו-7 ו/או מיחידות הדיור שיתווספו במסגרת התחדשות עירונית.
- (2) תכנית מפורטת למתחם תכלול חלוקה של המתחם למתחמי משנה.
- (3) לתכנית המפורטת יצורף נספח שלביות שיציג פרישה מרחבית של שלבי הפיתוח.
- (4) התכנית תקבע הוראות בדבר שלביות והתליות פיתוח, כך שפיתוח כל שלב יהווה תנאי לפיתוח השלב הבא אחריו. התכנית תקבע כי הפיתוח יחל בחלקיו הצפוניים והמערביים של המתחם, בצמוד וברצף ככל הניתן לרקמה עירונית קיימת וימשיך דרומה. מתן ההיתרים בכל שלב יבוצע במקביל להבטחת המשך מימושן של יחידות דיור חדשות בעיר הותיקה.
- (5) התכנית המפורטת תקבע כי תנאי למתן היתר בניה לאחר מימוש 60% מיחידות הדיור במתחם 13 יהיה מימוש 50% ממלאי יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו (התכנית הכוללת) בהתחדשות עירונית.
- (6) גבולותיו המדויקים של המתחם יקבעו במסגרת תכנון מפורט בהתחשב בשיפועים, ערכי טבע ונוף וצרכי התכנון. בקביעת גבול המתחם תודגש חשיבות הרצף והקישוריות בין השכונה המתוכננת לבין שלד המרחב הציבורי בעיר הותיקה, בעיקר מתחמים 3, 10 ובעתיד גם 11, וכן שמירת רצף התשתית הירוקה המלווה את נחל שזור.
- (7) צפיפות: לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם תקבע הצפיפות בהתאם לתמ"א 35 העדכנית לאורתה עת, או כל תכנית שתבוא במקומה.

(2) מרחב ציבורי

לאורך נחל שזור תוקם טיילת נופית שפיתוחה יהיה רציף ואינטנסיבי. הטיילת תלווה את אפיק הנחל והתשתית הירוקה לארכו, תשמר את איכויותיו הנופיות ותקשר את המתחמים הגובלים בו אל המרחב הפתוח. הפיתוח הנופי יקח בחשבון מחד הבטחת רציפות הזרימה ורציפות התשתית הירוקה ומאידך קישורים ניצבים בין שתי גדות הנחל שיתרמו לשימור ופיתוח הזיקה והרציפות בין העיר הותיקה ואזורי התעסוקה שלה לבין רובע הכמון החדש. תחום זה יהווה גם תווך מפריד בהיבט של מיתון השפעות הדדיות בין אזור המגורים בכמון לאזורי התעסוקה.

(3) גובה הבניה

בניה במרקמים ובגבהים משתנים עד 16 קומות
הבניה תהיה מרקמית ורצופה (מגדירה רחוב) ככל הניתן, ובאזורי בניה לגובה תכלול מסד שגובהו לא יפחת מ-4 קומות.

(4) זכויות בניה

במגרשים עד 1.5 דונם – 0.75-1.25 רח"ק.
במגרשים גדולים מ-1.5 דונם – עד 7 רח"ק

(5) תשתיות

באזורים המסומנים בסימבולים "מתקן הנדסי" מס' 6 ומס' 7 ימוקמו בריכות מים, תוך התייחסות למפורט בנספח התשתיות לתכנית זו. הבריכה תמוקם, במגבלות הדרישות ההנדסיות, כך שלא תיצור הפרעה חזותית או תפקודית ליתר השימושים במתחם, ותמוזער הפגיעה בנוף הפתוח.

במסגרת תכנית המתחם תבחן התכנות של הסטת דרך התעשייה, בתפקידה כדרך עירונית ראשית, במקטע בין החיבורים מערבה בגשרים, אל הגדה הדרום מזרחית של נחל שזור, כך שיהווה גבול פיתוח לשכונה ברכס הכמון ולא יחתוך את השטח הפתוח מצפון מערב (חורשת צהל והמחבר העירוני הפתוח). תכנית מפורטת לדרך הגישה לחוסניה תיערך בתיאום עם התכנון המפורט של שכונת מורדות הכמון. ביצוע הדרך לא יהיה תלוי בהתניות ובשלביות המימוש של מתחם 13. באזור האוכף שבין הכמון לגבעת צוף יתוכננו שטחי הציבור כולם או חלקם כך שישתרו גם את תושבי חוסניה. באזור זה יוקם גם חניון לילה ותחנת קצה לאוטובוסים (מסומן בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות" בתשריט ייעודי הקרקע) שתקשר את השכונה למוקדי הביקוש בעיר הותיקה. שטח המסוף לא יפחת מ-6 דונם. בתכנית מפורטת יושם דגש על גיוון החיבור התנועתי (תח"צ, רוכבי דו גלגלים, הולכי רגל וכד') בין המתחם לעיר הותיקה ובייחוד מתחמיה הפעילים – 3, 6, 9, 10.	(6) תנועה
(1) באזורים המסומנים בסימבולים "מבנה לצרכי חינוך" מס' 6, מס' 11 וכן "מבנה לצרכי פנאי ונופש מס' 8, יוקמו מוקדים לשירותי ציבור שישתרו את השכונה ואת העיר כולה. מוקדים אלו יתוכננו ככל הניתן באזורים המישוריים. המיקום המסומן בתשריט ייעודי הקרקע אינו מחייב. (2) יותר שילוב שירותי ציבור במגרשי מגורים במסגרת קומות קרקע. (3) מגרשי שב"צ יתוכננו כך שיכללו שילוב מגוון ככל הניתן של שימושים וישמשו לפעילות שעות רבות ככל הניתן (בשימוש אחד או מספר שימושים).	(7) צרכי ציבור
במתחם קיימים מכלולים של טבע עירוני, במורדות הכמון וברצועת נחל שזור, כמפורט בסקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות כמפורט בפרק 4.1 לנושא זה.	(8) טבע עירוני
(9) הוראות נוספות לנושאי תנועה, תשתיות, איכות הסביבה שימור, נוף, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	

		מתחם 14 שטח תכנון בעתיד, כ-720 דונם	4.2.14
		תיאור המתחם כמתואר בתשריט מצב קיים: גבעת צוף, המהווה חלק מרכס הכמון, גובלת ביישוב חוסניה, בשטחים פתוחים מוגנים ובשמורות טבע מצב מוצע: המתחם מיועד לתכנון בעתיד, בדגש מגורים.	4.2.14.1
		נתונים כמותיים למתחם	4.2.14.2
		הגשת תכנית מפורטת למתחם זה למוסדות התכנון תתאפשר רק לעת הגעת אוכלוסיית העיר ל-90,000 נפש ע"פ הלמ"ס.	
		מתחם 15 שטח תכנון בעתיד, כ-235 דונם	4.2.15
		תיאור המתחם כמתואר בתשריט מצב קיים: השטח שמדרום לנחל שזור וגובל באזור התעשייה והמלאכה הותיק של כרמיאל (מתחם 11). בשטח חלה תכנית מפורטת מס' ג/2503 לתעשייה שאינה מגדירה זכויות. מצב מוצע: המתחם מיועד לתכנון בעתיד כחוליה מתווכת בין שכונת המגורים בכמון לאזור התעשייה ויקבעו בו ייעודים ושימושי קרקע המתאימים לתכלית זו.	4.2.15.1
		נתונים כמותיים למתחם	4.2.15.2
		פיתוח מתחם זה יבחן במקביל לתחילת הפיתוח במתחם 13. המתחם ישען על דרך התעשייה ויהווה מרקם המחובר בין אזור התעסוקה לשכונת המגורים במורדות הכמון, תוך השארת מפתח נופי ואקולוגי מתאים, ברוחב כ-200 מ' (100 מ' מגדת אפיק הנחל מכל צד) ככל הניתן, בהתחשב במצב המאוסר ערב אישורה של תכנית זו. מפתח זה, ברצועת ההשפעה של נחל שזור, יכלול טיילת נוף כמפורט בהוראות למתחם 11. במתחם ייקבע מדרג שימושים שיתמוך וישקף את תכליתו של המתחם כמחבר, כולל שימושי תעסוקה נקיה ועתירת ידע, שימושי מסחר ושימושים לצרכי ציבור וכן מגורים שהיוו הרחבה של מתחם המגורים 13.	





5. הוראות נוספות

5.1 תשתיות

5.1.1 כללי

ככל הניתן, יאוחדו רצועות תשתית. תשתיות חדשות יהיו תת-קרקעיות. תכנית השטח שייפגע עם ביצוע תשתיות תוחזר לקדמותה לאחר החפירה. תכנון תשתית המים והביוב בתכניות מפורטות ייעשה בתיאום עם תאגיד המים והביוב "עין כרמים".

5.1.2 מים

1. תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתוכנית זו, בכפוף לתוכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
 2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.
 3. כל תוכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספחי המים המצורף לתוכנית זו ולתוכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.
 4. תוכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.
 5. עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-65,000 נפש, לא תאושר תוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תוכנית האב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.
 6. הוראות לתכניות הגובלות בקווי מקורות:
- (א) תכנית מפורטת הכוללת או גובלת בקו "מקורות" קיים תשמור רצועת אחזקה של 10 מ' לקו (5 מ' מכל צד של הציר). צמצום רוחב רצועת האחזקה יתאפשר בתיאום עם חב' מקורות.
- (ב) בתכנית מפורטת ייקבע כי תנאי להיתרי בניה או עבודות בתחום/בגבול רצועת אחזקה של קו "מקורות" יהיה תיאום עם חברת מקורות.

5.1.3 ביוב

1. תכנון מערכת הביוב בעיר/ביישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתוכנית זו, בכפוף לתוכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
2. תוכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התוכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. כלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תוכנית זו ו/או לתוכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.
3. תוכנית מפורטת הכוללת מעל ל-200 יח"ד או 200 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בנייה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה בתיאום עם משרד הבריאות.



4. תוכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.
5. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.
6. עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-65,000 נפש, לא תאושר תוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תוכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.

5.1.4 ניקוז

- (1) הקרקעות האופייניות הינן בעלות מקדם חידור גבוה ולחליפין מקדם נגר נמוך יחסית. שינויי יעוד הקרקע מפתוח למבונה מחייב התייחסות ושמירה על שצפים פתוחים בוואדיות המנקזים.
- (2) צירי ומוצאי הניקוז הראשיים – שני נחלים ראשיים בכרמיאל : שזור ושגור . נחל שזור בצד המזרחי בעל אופי קניוני – תלול גדות, ושיפועי אורך משמעותיים. תכניות הפיתוח נדרשות שמירה על רצועה כמפורט בנספח הניקוז. נחל שגור – זורם בצד המערבי וחוצה את העיר לאורך 2.3 ק"מ בשיפועים מתונים יחסית. נדרש להגדיר תחום על פני כ- 30 דונם כפשט הצפה, בסמוך לכביש 784 כאלמנט ריסון לזרימות במורד החוצות מתחמים בנויים ותשתיות רבות כמו הרכבת וכביש 85. לחילופין, יש להתאים חתך זרימה תקין ל-1% הסתברות. מספר רובעים בעיר כרמיאל גובלים בשטח חורש פתוח המקבל את נגר הרובעים. יש לתכנן מספר רב של מוצאים לשטח הפתוח כאשר בכל מוצא יש לבזר את הזרימה, ובכך להקטין קוטר התשתיות וארוזיה במדרונות הקולטים את הנגר.
- (3) צירי ומוצאי הניקוז המשניים- 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.
- (4) תכנית מפורטת תקבע כי כל בניה תהיה בתכסית של עד 75%. בניה בתכסית גבוהה יותר תותנה בהצגת פתרונות טכנולוגיים מתאימים לקליטה של נגר עילי, ובאישור מוסד התכנון המוסמך. בכל מקרה לא תעלה התכסית בכל מגרש על 85%.
- (5) תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תבטיח העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. התכנית תבטיח ניקוז לכל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת הנספחת לתכנית זו.
- (6) בתכנית מפורטת הכוללת שימושי תעשייה או שימושים המייצרים שפכים באיכות העלולה לסכן את ניקיון הנגר, התכנית תקבע כי ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- (7) נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. תכנית מפורטת תקבע כי בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
- (8) יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- (9) תכנית מפורטת תתווה פתרונות מגוונים של השהייה וריסון נגר, כמפורט בנספח הניקוז.
- (10) בשטחים פתוחים, פארקים, שצ"פים, לאורך השדרות, בשטחי חניות, בשטחים מוגנים ורצועות נחלים - יקודמו אמצעים לשימור, קליטה והחדרה של נגר. תותר הקמת מתקני ויסות ושימור נגר עילי תוך פגיעה מינימלית בשטח הטבעי ובאמצעות מרכיבים נופיים, כגון: סכרים נמוכים מאבן, מדרגים, נטיעות מתאימות וכד'. זאת מבלי לפגוע בחזות השטח הפתוח ובתפקודו כבית גידול ו/או ציר טיילות פתוח לקהל לשימושי פנאי ונופש. ייאסר שימוש בתעלות פתוחות



מצופות בטון, גביונים חשופים וכיו"ב בסמוך להימצאות קהל או בע"ח. תיאסר כניסת נגר עילי מרוכזת אלא לאחר שבירת האנרגיה ופיזור הזרימה והשהייתה, כך שלא תיווצר סחיפת קרקע. המתקנים ישמשו להשהיה, ריסון והגנה מפני ארוזיה. בהמשכם יוסיפו הזרימות להזין את הנחלים שזור, שגור והחילוון, ובסופו של ציר הזרימה ינוצלו המים ע"י שאיבות ותפיסות מים שנעשות מזה שנים ע"י קבוץ יסעור, קבוץ עין המפרץ וקבוץ כפר מסריק.

5.2 תנועה ותחבורה

הישוב כרמיאל שוכן דרומית לכביש ארצי מס' 85, וקיימים 5 חיבורים מדרכים בין עירוניות: 3 חיבורים בצמתים מרומזרים עם דרך ארצית מס' 85 ו 2 חיבורים נוספים מדרך בין עירונית מס' 784.

בתכנית שבתחומה מסומנים בנספח התחבורה דרך, הפרדה מפלסית, קו מתע"ן, מתח"ם, או בתכנית עתידית שתקבע שימושים אלה, יחולו ההוראות הבאות:

5.2.1 הוראות תכנון כלליות

- בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- כל תכנית תתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים על פי הוראות תכנית זו ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה במסמכי התכנית על פי הוראות תכנית זו.
- מוסד התכנון המוסמך יחליט בדבר הפקדת תכנית למגורים בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בנוגע לאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה, נגישות לתחבורה ציבורית ותשתיות לתנועת אופניים. אשר תחבר את המתחם למרכז התחבורה, לאזורי התעשייה ותעסוקה ולמוסדות הציבור המשרתים את השכונה.
- מוסד התכנון המוסמך יחליט בדבר הפקדת תכנית באזורי התעסוקה בכפוף לחוות דעת של מהנדס העיר בנוגע לחיבור המתחם למרכז התחבורה בעיר בשבילי אופניים.
- מוסד התכנון המוסמך יחליט בדבר הפקדת תכנית המוסיפה למעלה מ 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, רק אם הונח בפני מוסד התכנון המוסמך חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לצמצום השימוש ברכב פרטי, לעידוד תחבורה ציבורית ובתחבורה מונעת בחשמל בעלת חתימה סביבתית נמוכה בתחום התכנית, לקביעת אזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם מהנדס העיר רשאי לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית כולה או חלקה.

ו) דרכים ארציות הכלולות בתמ"א 1 ומצויות בתחום תכנית המתאר – כל תכנון ברצועת הדרך או בתחום קווי הבניין שלה כפוף לתמ"א 1 על שינוייה או לכל תכנית שתבוא במקומה, ולאישור הוולק"ו.

ז) בתכנון דרכים ישולבו אמצעים לניהול נגר כגון רצועות שטחי השהיה והחדרת נגר עילי.

ח) בתכנון דרכים ייעשה שימוש בחומרי סלילה להפחתת רעש. במידת הצורך, יוקמו קירות אקוסטיים או מתרסים לסיכוך ועצירת התפשטות הרעש לשימושי קרקע רגישים, ותבחן כדאיות שימוש בצמחיה ועבודות עפר כחסמים אקוסטיים.

5.2.2 שבילי אופניים

- תוכן תכנית אב לשבילי אופניים לעיר כרמיאל.
- תכנית הכוללת שבילי אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו ופיתוחו.
- התוויית שבילי האופניים תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובהם נספח התנועה והנספח הנופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. אפיונם ומיקומם בחתך הרחוב יקבעו בתכנית מפורטת ויהיו תואמים להנחיות משרד התחבורה.
- מערכת שבילי האופניים תתוכנן בצורה שתעודד הגברת השימוש באופניים בצורה בטוחה.





- ה) מערכת שבילי האופניים הפנימית בעיר תהיה מחוברת למערכת שבילי אופניים בטבע ותתוכנן כך שתעודד את הגישה אל שטחי הטבע המקיפים את העיר.
- ו) יתוכנן מערך שבילי אופניים המבוסס בחלקו על שבילים קיימים, ויכלול מגוון סוגי שבילים לקהלי יעד שונים:

1) **שביל עירוני** - לאורך השדדה הירוקה הראשית והמשנית ובקישור נגיש ומידי בין תחנת הרכבת לאזור התעסוקה דרך המע"ר. בגמר קשיח, מסומן, מואר, מוצל ומתומרר, בחיבור מירבי אל השכונות, הגנים האינטנסיביים, בתי הספר, מרכזי הבינוי והפנאי וכדומה.

2) **שביל הפארקים** - ציר הקושר בין השטחים הציבוריים הפתוחים בלב הישוב.

3) **שביל סובב כרמיאל** - חובר שכונות, מסומן, משולט, מואר חלקית במוקדים.

4) **שבילי התחבורות לטבע (סינגלים)** - שבילים לאורך נחל שזור וחילוון. פיתוח מינימלי ביותר. כולל חיבורים לשביל סובב כרמיאל.

ז) מערך זה יבוצע בתאום עם אקולוג מטעם רט"ג, בשאיפה להימנע מפגיעה בערכי טבע ונוף, מעבודות עפר ומשינויים בפני הקרקע, משימוש בחומרי חיפוי או במצעים.

5.2.3 מסופי אוטובוסים ומסופי קצה תפעוליים

בתשריטת התכנית מסומנים בסימבול "מסוף אוטובוסים/מוניות" שלושה מסופי אוטובוסים, ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ-6 דונם, ושלושה מסופי קצה תפעוליים ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ-1.5 דונם. הסימבולים מתארים מיקום אופציונאלי שניתן לדייקו במסגרת תכנית מפורטת.

5.2.4 קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

מוסד תכנון יאשר תכנית הגובלת ו/או כוללת תוואי קו המתע"ן בתיאום עם משרד התחבורה, ורק לאחר שבחן את התייחסות התכנית לקרבה לקו המתע"ן לרבות בעניינים הבאים:

- השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן.
- עיצוב קומת הקרקע.
- נגישות לתחנות.
- פתרונות חניה בסמוך לתחנות.
- הליכות, תשתית צל ומיקרו-אקלים בתוואי ההליכה בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר לבין התחנות.

5.2.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ם)

- שימושים:
- דרכים, חניה, שימושים לצורך תפעול ותחזוקה של המתח"ם ולטובת המשתמשים במתח"ם וכן מלוא השימושים האחרים המותרים במתח"ם התכנון בו מצוי המתח"ם.
- במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה ותשתית צל ראויה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתח"ם, על פי תקן החניה הארצי.
- תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו ועם לשכת התכנון המחוזית, כולל התייחסות לגודל המסוף ומיקומו.
- תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח סביבתי המתייחס, בין היתר, לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה, לתשתית הצל ולמיקרו-אקלים בתחום התכנית ובסביבתה. הנספח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. התכנית תקבע הוראות והנחיות בהתאם להמלצות הנספח.
- תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח עיצוב אדריכלי למתח"ם ולסביבתו והיא תתייחס לאופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו. שטח המתח"ם לא יפחת מ-15 דונם.

5.3 איכות הסביבה**5.3.1 כללי**

- א. לא תותר בניה או פיתוח המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפוף לחו"ד משרד הבריאות או המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תכניות באזורים עם שימושים מעורבים הכוללים שימושים רגישים ותכניות באזורי מסחר, תעשייה, תעסוקה ומע"ר הסמוכים לאזורי מגורים ורצועת נחל יקבעו הנחיות לצמצום המפגעים הסביבתיים.
- ג. הליך מיון המפעלים באזור התעשייה יעשה בהתאם להוראות תכניות מס' ג/בת/199 ו-ג/13804 וכן תכנית 208-0440024.
- ד. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת לתעשייה, עמידה בהוראות תכניות מס' ג/בת/199 ו-ג/13804 בנושאי שמירה על איכות הסביבה ובקרה סביבתית.
- ה. מוסד תכנון ידרוש תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך לבחינת השפעות סביבתיות צפויות לתכנית מפורטת שלדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה, מציעה שימוש שעלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. התסקיר / מסמך יוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

5.3.2 חוות דעת סביבתית

בנוסף לשאר התנאים שנקבעו בתכנית זו להפקדת תכנית:

- א. תנאי להפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית הוא כי תובא בפני מוסד התכנון חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שיקבע המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.
- ב. הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, יעוגנו אלה בהוראות התכנית, בתשריטה ובנספחיה לפי העניין, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת.
- ג. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.

5.3.3 איכות אוויר וריחות**א. איכות אוויר**

1. לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת שכוללת פעולות או שימושים שלדעת מוסד התכנון עלולים לגרום למפגעי זיהום אוויר, הכנת נספח סביבתי שיכלול הערכת ריכוזי המזהמים החזויים, אמצעים לשיפור איכות האוויר ובחינת הצורך בהקמת תחנה לניטור איכות האוויר באזור החשוף למפגעים.
3. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

ב. ריחות

1. תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, והכוללת פעולות או שימושים שלדעת מוסד התכנון עלולים לגרום למפגעי ריח, תשלב אמצעים למניעת מפגעים אלו.
2. בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנת שאיבה לביוב לא יותרו שימושים רגישים לריח, ובכללם מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר.
3. תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי נדרש משימושים אלו.



ג. מניעת מפגעים בשימושים רגישים בהר כמון

תנאי תנאי להפקדת תכנית למגורים בהר כמון (חלק מאזור תכנון 13), הכנת חוות דעת בנושא איכות אויר, שתכלול הערכת ריכוזי המזהמים החזויים במתחם ובחינת הצורך בנקיטת אמצעים לשיפור איכות האויר והקמת תחנה לניטור איכות האויר במתחם, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

5.3.4 רעש

א. כללי

1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת שכוללת פעולות או שימושים שלדעת מוסד התכנון עלולים לגרום למפגעי רעש כמו מפעל, אולם אירועים, מקום בילוי, מגרש ספורט וכד', יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתכלול, לפי העניין:
 - הערכת מפלסי הרעש הצפויים
 - פירוט מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.
 - אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד.
 - אמצעים לצמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.
- חוות הדעת תועבר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהוראות ההתכנית ובתשריטה.

ב. רעש ממקורות תחבורתיים

תנאי להפקדת תכנית הכוללת דרך ראשית, דרך אזורית, מסילת ברזל או מרכז תחבורה, או לתכנית הכוללת שימושי קרקע רגישים כמו מגורים, מבני ציבור וכד', בסמיכות של עד 300 מ' מדרך ראשית מס' 85, דרך אזורית מס' 784, מסילת ברזל עכו-כרמיאל ומרכז התחבורה - הכנת חוות דעת אקוסטית שתכלול הערכת מפלסי הרעש החזויים במתחם ובחינת הצורך בהתקנת אמצעים אקוסטיים להפחתת מטרדי הרעש. חוות הדעת תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה.

5.3.5 זיהום קרקע, מי תהום ונחלים

א. כללי

1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת שכוללת פעולות או שימושים שלדעת מוסד התכנון עלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום, שילוב אמצעים למניעת דליפות לקרקע ומי התהום וזיהום הסביבה בהתאם להוראות תמ"א 1.
2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח שימצא כחשוד בזיהום קרקע על פי קביעת המשרד להגנת הסביבה, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים. הסקר יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו כתנאי למתן היתרים.
3. לתכנית מפורטת לתחנת תדלוק ו/או מוסך בתחום תכנית זו, יצורף נספח סביבתי שיקבע אמצעים להפרדת שמנים, ניטור איכות השפכים וניטור איכות מי התהום. הנספח יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
4. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
5. תכניות מפורטות המפנות נגר עילי למערכת ניקוז תת קרקעית יכללו הוראה המתנה מתן היתר בקיומו או בהתקנתו של מסנן פסולת במערכת הניקוז המשרתת אותו, למניעת זרימת הפסולת עם מי הנגר לנחלים.
6. הוראות בדבר החדרת מי נגר, בפרט בשטחים בעלי חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום, ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.



7. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז.

ב. אזורי מגן של קידוחי מי שתיה

1. תכנית מפורטת שחלה בתחומי רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה תועבר לאישור משרד הבריאות.
2. מסביב לקידוחי מים ייקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:
 - קידוח מגן כרמים 3: רדיוס מגן א' - 20 מ', רדיוסי מגן ב' - 175 מ', רדיוס מגן ג' - 350 מ'
 - קידוח מגן כרמים 4: רדיוס מגן א' - 20 מ', רדיוסי מגן ב' - 150 מ', רדיוס מגן ג' - 300 מ'
- מרכז הרדיוס יהיה במקום הקידוח.
3. בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה - 1995:
 - ברדיוס מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
 - ברדיוס מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
 - ברדיוס מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או איזור השקיה בקולחין.

ג. השקיה בקולחין

תכניות באזורי פיתוח חדשים יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.

א.

5.3.6 בניה ירוקה ואנרגיה

- א. תכנית מפורטת המאושרת מכוחה של תכנית זו, תשלב ככל הניתן הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות פאסיביים ליצירת נוחות תרמית וניצול התאורה והאוויר הטבעיים, ניצול אנרגיית השמש להפקת חום וחשמל ולחיסכון באנרגיה, מים וחומרי בניה, בהתייחס לתנאים האקלימיים, משטר הרוחות, כיווני קרינת השמש.
- ב. תכנית מפורטת לתעשייה, תפרט את סוגי האנרגיה שתזין את התעשייה. ותעודד הטמעה של הפקה וצריכה של אנרגיה מתחדשת.
- ג. התכנית תקדם אמצעים לצמצום התנועה הממונעת ולעידוד השימוש בתחבורה ציבורית:
 1. עיצוב המרחב הציבורי בתחום התכנית בדגש על נגישותו ורציפותו ליצירת נוחות אקלימית לעידוד השהיה במרחב ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 2. התאמת התכנית לתנועה בלתי ממונעת ותמיכה בהתניידות עצמאית של ילדים ובני נוער לפעילויות ולשירותים בדגש על צמצום הצורך בחציית כבישים, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח במרחב.

5.3.7 פסולת

א. כללי

1. תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תכלול את הדרישות הבאות:
 - א. הפרדת פסולת במקור בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. סידורי סילוק אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 - ג. סילוק פסולת בנין לאתר מורשה בהתאם לחוק.



2. תנאי להפקדת תכנית למגורים - תכנון מרכז שכונתי לאצירת אשפה המיועדת למיחזור פסולת, שילוב הוראות מחייבות להצבת מכלים נפרדים לאצירת פסולת בכל בית/בנין בשכונה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה, הקצאת שטח מיוחד להפרדת קרטונים ומפרידי שומנים במקום מרכזי בשכונה או מתן פתרונות אחרים לאצירה, מיון ואיסוף פסולת והנחיות להשתלבות המתקנים בעיצוב העירוני, הכל בהתאם למדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה.
3. תכנית מפורטת לשימושי תעשייה ומלאכה תכלול הוראות שיאפשרו תשתית להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית ופסולת אינרטי.

ב. פסולת בנין

1. תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבינוי של מעל 1,000 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מיחזור. תכניות כאמור יידרשו להגיש נספח פסולת בנין ועבודות עפר לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
2. בעת הקמת פרויקט בניה חדש ובעת הקמת פרויקט להתחדשות עירונית, יבוצעו באתר הבניה אחסון והפרדה של פסולת בנין הניתנת למיחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בנין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי ההפרדה בפסולת בניה. התכנית תקבע תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימושים זמניים אלה, שיובאו לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
3. לא יותר סילוק פסולת בנין מכל סוג שהוא, ובכללה עודפי עפר ופסולת חציבה, לאזורשיעודו שטחים פתוחים או שטח לתכנון בעתיד, אלא לשימוש כתשתית לשבילים ודרכים מאושרות, ללא פגיעה בשטח האמור להישאר ללא פיתוח, או כאשר נדרש לשיקום אקולוגי, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו ובפיקוח צמוד.

ג. תחנות מעבר לפסולת

3. תכניות מפורטות לתחנות מעבר לפסולת יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

5.3.8 חומרים מסוכנים

- א. המרחקים הנדרשים בין מקורות סיכון נייחים המכילים חומרים מסוכנים לבין שימושי קרקע שמשמשים לשהיית אוכלוסיה, כולל אזורים פתוחים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסיה, יהיו בהתאם למדיניות המשרד להכנת הסביבה בנושא.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.
- ג. בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסון ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.
- ד. תכניות בשטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יכללו הוראות לגבי פינוי האסבסט.

5.3.9 קרינה

- א. תכנית מפורטת לשימושי מגורים המאושרת מכוחה של תכנית זו, תכלול דרישה לבצע בדיקת ראדון ובמידת הצורך פתרון למניעת ראדון, כתנאי למתן היתר בניה.



ב. תכניות מפורטות יודאו כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.

5.4 שימושי חקלאות בתחום התכנית

במתחמים מס' 12-15, בשטחים המיועדים לפיתוח, יתאפשר המשך השימוש החקלאי, כולל שטחי מרעה, בהתאם להוראות תכנית ג/21904, עד לפיתוח הקרקע בפועל. מוסד תכנון ישקול מתן היתרים למבנים לגידול בעלי חיים ובינוי חקלאי אחר בהתאם לשלביות הפיתוח המתוכננת בישוב

5.5 חומרי חפירה ומילוי

- בתכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו והכוללת עבודות עפר, תיבחן האפשרות לנצל את עודפי העפר בתחום התכנית. עודפים שלא ניתן יהיה לנצל בתחום התכנית יועברו לאתר מורשה.
- פרוייקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף נפחי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
- יחול איסור של שפיכת עודפי עפר לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים. לתכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של התכנית והעלולה לגרום לפגיעה באזורים טבעיים כתוצאה מעבודות הבינוי והפיתוח, יצורף נספח נופי שיציג אמצעים לשיקום האזורים שייפגעו.
- אזורי ההתארגנות הנדרשים לביצוע פרוייקטים בתחום תכנית זו, יהיו ככל האפשר בשטחים מופרים ולאחר מכן ישוקמו. גבול עבודות עפר יהיה מצומצם ככל האפשר ויגודר בשטח.
- בכל תכנית מפורטת הגובלת בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים בעלי ערכיות נופית יכלול הנספח הנופי הנחיה לקישור השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית אל המרחב הציבורי הגובל. הוראות התכנית יכללו הנחיה להגנה על השטחים הגובלים בקיר חוצץ או אמצעי אחר שיקבע, בעת ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

5.6 רעידות אדמה

תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תקבע כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו אזור כאמור בתקן ישראלי 413 או שינוי לו.

5.7 מוקד לשימור

- א. שקל מוסד התכנון המוסמך ומצא לנכון להגדיר אתר מורשת, מרקם, מבנה, חלק ממבנה או ממכלול בנוי או אחר לשימור, תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לשימור המרקם, המכלול, המבנה או חלקו, המיועדים לשימור.
- ב. תכנית השימור תכלול הוראות לעניין דרגות השימור של המבנים, מיצוי זכויות בנייה שטרם נוצלו במגרשים שבהם מבנה לשימור וכל הוראה אחרת לעניין שימור כפי שיחליט על כך מוסד התכנון המוסמך.
- ג. התכנית המפורטת תכלול את רשימת המבנים המיועדים לשימור לרבות פירוט סוג השימור.

5.8 טבע עירוני

תכנון הפיתוח באתרים אלו יהיה לצורך הנגשתם לציבור ויעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים ועל ממצאים ארכאולוגיים.

מטרות:

1. שימור ערכי טבע ואתרי מורשת בסמיכות לסביבה הבנויה.
2. טיפוח והעצמה של האיכויות הנופיות והאקולוגיות בשטחים אלה.





3. הנגשת האתרים הארכיאולוגיים והנופיים לרווחת הציבור, תוך חיזוק הזיקה החינוכית והערכית במקביל לנגישות הפיזית למרחבים הפתוחים, כחלק אינטגרלי מהמרחב העירוני.

הוראות:

1. תכנון הפיתוח באתרים אלו יהיה לצורך הנגשתם לציבור.
2. הפיתוח יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.
3. תותר הקמה של מוקדי פעילות פנאי הכוללים מקומות ישיבה, הצללה טבעית או מתקני הצללה המשתלבים בנוף, שילוט הסבר, הכוונה והמחשה, נקודות תצפית ומצפורים המשתלבים בנוף.
4. תותר הקמה של שבילי טיול להולכי רגל ורכבי אופניים בלבד. על השבילים להתבסס ככל הניתן על דרכים קיימות ולהיות בעלי אופי טבעי וללא מצעים ככל הניתן.
5. יותר שיקום ושימור של אתרים ארכאולוגיים כולל הקמת מוקדי פעילות חדשים סביבם.
6. יותר בינוי מבני שירותים לציבור, שימוקמו בסמוך ככל הניתן לבינוי או לדרכים קיימות.
7. ככל שנדרשת תאורה, היא תוכנן בהיקף ועוצמה מזערניים ככל הניתן ובסמוך ככל הניתן לבינוי או לדרכים קיימות. יש לוודא כי תאורה הסמוכה לאתרי טבע אינה מייצרת זיהום אור המגיע לשטחים הפתוחים.

על תכנית עתידית המיועדת ליצירה של אתרי טבע עירוני חדשים או יצירה של תשתית טבע עירוני, או אתר טבע עירוני נקודתי על פי סקר הטבע העירוני, או באתר טבע עירוני או מקומי שנקבע בתכנית מפורטת, יחולו גם ההוראות הבאות:

א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, שתבוצע בין היתר על בסיס סקר הטבע העירוני המצורף לתכנית זו, תפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים בתכנית ותמליץ לגבי אופן התייחסות התכנית אליהם.

ד) במקרים בהם הוגדרו בבדיקה תכנונית מוקדמת ערכי טבע עירוניים קיימים/ מוצעים לשיקום והשבה, תכלול התכנית המפורטת נספח פיתוח ועיצוב נופי שיתייחס להיבטים הבאים:

1. הגדרת ערכי הטבע העירוני מההיבט האקולוגי והנופי וחשיבותם
2. הנחיות לאופן שילוב ערכי הטבע העירוני במערך השטחים הפתוחים הקיימים, וכן ביחס למדרג התשתיות הטבעיות בעיר.
3. הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית.
4. זיהוי הזדמנויות לשיקום והשבחת ערכי טבע קיימים או ליצירת ערכי טבע חדשים.
5. כאשר ישנה פגיעה בערכי טבע בתחום התכנית, הצעת מנגנוני פיצוי ויצירת חלופות.
6. בחינת אפשרויות חיבור לשטחים פתוחים, אתרי טבע ומכלולי טבע עירוני, וכן שילוב ערכי הטבע במערך השטחים הציבוריים הפתוחים בעיר.
7. הנחיות לקישור ונגישות בין שכונות מגורים סמוכות לאתר/י הטבע העירוני, לעידוד פעילות פנאי בחיק הטבע.
- ה. הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מכלול טבע עירוני, הכנת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יכלול את כל שטח המתחם המסומן כמכלול טבע עירוני או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית לפי שיקול דעתה של הועדה. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- 1) זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי.
- 2) אי פגיעה במגוון המינים כך שיתאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן.
- 3) פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות-בניה ידידותיות לסביבה.
- 4) הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון השפעה של שימושי הקרקע השונים לתפקודן של מערכות טבעיות.
- 5) חיבוריות ורציפות בין בתי גידול טבעיים בתחום המכלול ויצירת צירים אקולוגיים מקשרים למכלולים אחרים, ככל הניתן. הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של השטחים המהווים מכלול טבע עירוני. הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק



- במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי טבע.
- (ו) תכנית עתידית הגובלת במכלול טבע עירוני תכנית הגובלת במכלול טבע עירוני תכלול בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספח הפיתוח והעיצוב הנופי, הבטחת קישוריות נאותה בין האזורים הכלולים בתכנית לבין מכלול הטבע העירוני.
- (ז) הנחיות מרחביות למתן היתר: הועדה תקבע בתכנית הכוללת מכלול טבע עירוני, אתר טבע עירוני או אתר טבע נקודתי כי תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי או בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לטבע עירוני, ככל שהנחיות כאלה יאושרו קודם לאישור התכנית. הנחיות מרחביות לטבע עירוני יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- (1) חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות, וכן בין שכונות מגורים הסמוכות להם.
 - (2) סוגי צמחים מומלצים כצמחייה מקומית, כצמחייה חוסכת מים וצמחייה מושכת מיני בעלי חיים מקומיים.
 - (3) הנחיות לגבי פרטי בניה המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.

5.9 עתיקות

- (א) האתרים המסומנים בתשריט התכנית כאתרי עתיקות הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- (ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- (ג) במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- (ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5.10 תיאום עם משרד הביטחון

- (א) לעת הכנת תכנית מפורטת למתחמים 14, 15 ידרש תיאום עם משרד הביטחון.
- (ב) כל תכנית מפורטת הכוללת מבנים בגובה העולה על 24 מטר מעל פני הקרקע הטבעית תידרש לתיאום עם משרד הביטחון לצורך קבלת הנחיות סימון תעופות.
- (ג) תכנית מפורטת תקבע כי במידה ונדרש לחרוג מהגובה המירבי הקבוע בתכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך הקמת מבנה תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.



6.1 שלבי ביצוע התכנית	
6.1	שלביות הפיתוח ביחס למתחמים 13-14 מפורטת בפרק ההוראות למתחמי התכנון (פרק 4.2)

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
(1)	מוסד התכנון המוסמך ינהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
(2)	אחת לשנה יגיש מוסד התכנון המוסמך דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
(3)	הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללת והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

7. מימוש התכנית	
7.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 120,000 נפש.



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מרס 2019

76