

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0811455

מרכז מסחרי רבין - תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בינוי

צפון

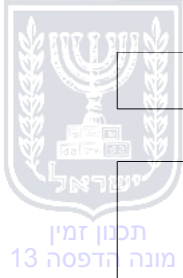
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש "מרכז מסחרי רבין", בצומת הרחובות הפלמ"ח עם ההגנה. על המגרש קיים מרכז מסחרי פעיל, עם חנויות מסחריות, מרכזי אסטטיקה וסופר. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה עבור לגיטימציה גלריות קיימות בשטח, ועבור השלמת סגירת גג הקולונדה החיצונית, הכל ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי רבין - תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות
בינוי

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

208-0811455

מספר התכנית

4.674 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 226684
 קואורדינאטה Y 756690

כרמיאל
 226684
 756690

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי רבין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	הפלמח	27	

שכונה רמת רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19873	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10022	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10022 ממשיכות לחול.	4834	1820	21/12/1999
כר/ מק/ 10022 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/ מק/ 10022 ממשיכות לחול.	6047	1414	13/01/2010

הערה לטבלה:

208-0228213 : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 208-0228213 ממשיכות לחול.



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				דוד נח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד נח		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		12/11/2020	דוד נח	12: 15 12/11/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/11/2020	דוד נח	12: 15 12/11/2020	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רועי הטל		שופרסל נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481595	03-9505288	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד נח	20802179	נ.ד. אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	3	050-8511818		ndavid@nd-arch.com
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה עבור הסדרת גלריות קיימות בשטח, ועבור השלמת סגירת גג הקולונדה החיצונית, הכל ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. הסדרת גלריות קיימות בשטח עפ"י סעיף 62(א)(5).

2. תוספת זכויות בנייה בסך של 500 מ"ר שטח שירות עבור גלריות וסגירת גג הקולונדה החיצונית, עפ"י סעיף 62(א)(16) לחוק.

3. שינוי הוראות בינוי והגדלת תכסית מ-40% ל-55% עפ"י סעיף 62(א)(5) לחוק.

4. הסדרת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	27	בלוק עץ/עצים לשימור
מסחר	27	זיקת הנאה
מסחר	27	מסחר
מסחר	27	מסחר

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	4,674	100	4,674
100	4,674	100	4,674
100	4,674	100	4,674

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	4,672.03	100	4,672.03
100	4,672.03	100	4,672.03
100	4,672.03	100	4,672.03

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	א. חנויות לממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקית, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש דומה למבנה המסחרי המתאים לתכלית. ב. לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים או חנויות העלולות ליצור מטרדי רעש או ריח.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. לכל שירותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומינהל איכות הסביבה ותברואה של עיריית כרמיאל. ב. יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ובפרטיות המגורים הגובלים.
ב	הוראות בינוי א. בחזית הפונה לרחוב הפלמ"ח (כביש מס' 12) ובחזית הפונה לרח' ההגנה (כביש מס' 11) תתווסף קולונדה מקורה בעומק מינימלי של 3.5 מ', שתחושב כשטח שירות ותתוכנן בהתאם לכך: בחזית הפונה לרח' 12 הבניין יוצמד לקו מגרש 0. בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות לעומק המגרש. מרווח זה ישמש כשטח קולונדה שיצטרף לשטח המדרכה. בשטח הקולונדה תהיה זיקת הנאה לציבור לצמיתות. גובה הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'. ב. בחזית הפונה לרחוב 11 במגרש 27 בלבד קו הבניין יהיה בעומק 10 מ' בנוסף לרוחב השצ"פ וזאת על מנת לאפשר פיתוח כיכר ציבורית, עם רישום זיקת הנאה לציבור ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה במגרש זה. הככר והשצ"פים הגובלים והפונים אליה יוצרים חלל עירוני חשוב ושלם. על הככר והשצצ"ים הגובלים להיות מטופלים כיחידת אחת, בהתאם לנספח נוף בתאום יוזם התכנית והעירייה. בקומת הקרקע של הבניין תתוכנן קולונדה או אלמנט הצללה חילופי מעבר לקו בניין. אלמנט זה יעוצב כחלק אינטגרלי של פיתוח הכיכר והמבנה באישור מהנדס העיר. ג. לאורך החזיתות הנ"ל ימוקמו חנויות שהכניסה אליהן תהיה ממפלס כביש 12 וממפלס השצ"פ/ הכיכר הצמודה לחזית המסחר. ד. חנות המרכול הגדולה תמוקם בחלקו האחורי של המבנה. תותר חשיפת חזית ופתח המרכול אל תוך הקולונדה המקורה ובתנאי שהחשיפה תהיה על ידי חזית שקופה שאורכה לא יעלה על 6.0 מ'. ה. חצר השרות תכלול מתקנים לאצירת אשפה ותמוקם בתוך מעטפת המבנה. הגישה אליה תהיה מכביש 114 בלבד. חצר השרות תהיה מקורה וסגורה בשערים אטומים. ו. הגישה לחנייה הפרטית בתוך המגרש תהיה אף היא מכביש 114 בלבד. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית המראה התאמת גודל חצר השרות למספר ולמיקום החניות התפעוליות הדרושות כחוק, כולל אזור תמרון. ז. תתאפשר בניית קומת גלריה או קומה חלקית. קומות אלו לא תתחשבו במניית קומות. ח. חומר הגמר של החזיתות: גימור החזיתות יהיה 100% אבן. יותר שילוב חומר קשיח נוסף בשיעור שלא יעלה על 15% ובאישור הועדה המקומית. יש להדגיש את המישורים השונים של החזית ע"י חומרים שונים או טקסטורה שונה של אותו החומר.

4.1

מסחר

יש לדאוג לחזית חמישית של המבנה, גמר הגג יהיה מחומר עמיד בגג לא יהיו כל מערכות גלויות, הכל יהיה מוסתר. פתרון ההסתרה ייכלל בבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.
ט. מרתף: תותר בנית מרתף עד קו מגרש למעט החזית הפונה לכביש 11 שם תוגבל הבניה לקו בנין. המרתף ישמש אך ורק לשטחי שרות כגון אחסנה, חניה, חדרי מכוונות.

י. הוראות מיוחדות לחלקי בניין:

(1) מרתפים: תותר בניית מרתפים לאחסנה, חניה, חדרי מכוונות.

גובה פנימי של קומת המרתף יהיה בהתאם לשימוש המיועד לו, ובכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.

(2) קולונדה:

- על מבקש הבקשה להיתר בניה קיימת חובת ביצוע קולונדה לאורך הרחובות הראשיים 11, 12 ובפינות הרחובות הללו
- גובה הקולונדה יהיה לפחות 4 מטר, עומקה לפחות 3 מ'.
- הקולונדה תצופה באבן מכל הצדדים כחלק מהחזית הקדמית. הכל על פי פרטי נספח הבנוי.

ג תנאים למתן היתרי בניה

תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה במגרש זה תהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר. יש לדאוג לפתרון לגישה נאותה לנכים.

ד זיקת הנאה

זיקת הנאה המסומנת בשטריט מאפשרת מעבר להולכי רגל. רישום המגרש בפנקס המקרקעין יכלול רישומה של זיקת הנאה כמתואר לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5 (1)	55	2860	1500	1360	4674	27	מסחר	מסחר
(3)	(2)	5	10	1	1									

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- חלוקת השטח העיקרי: לסופרמרקט שכונתי 800 מ"ר (מקסימום). לחנויות הקטנות: 80 מ"ר מקסימום לכל אחת.
- שטח שרות הכולל: קולונדה, מחסנים, ממ"דים, חנויות מקורות וחצר שרות מקורה, גלריות.
- תותר להעביר שטחי שרות מתחת לקומת הכניסה באישור הועדה המקומית.
- גובה מבנה ומספר קומות כולל מתקנים טכניים על הגג ושטחי שרות מתחת לקומת הכניסה: 14 מ'. הכניסה הקובעת למבנה תהיה מפלס הכיכר.
- קווי בנין למבנה המסחרי כולל קולונדה בחזיתות הפונות לכביש 11 ו-12. לכיוון כביש 11, תתאפשר הבלטה נקודתית של המבנה והקולונדה לתוך הכיכר להדגשת המסחר בכפוף להגשת תכנית בינוי ואישור מוקדם של מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה כולל מסתר מערכות על הגג.
- (2) 0-17 על פי המסומן בתשריט.
- (3) 0-5 על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. חומרי גמר של חזיתות הבנינים :

א. גימור החזיתות יהיה 100% ציפוי אבן טבעית מסותתת בגוונים שונים (סוג האבן והעיבוד לאישור מהנדס העיר).

ב. יש להדגיש את המשורים השונים של החזית ע"י חומרים שונים או טקסטורה שונה של אותו חומר.

ג. עקרונות חלוקת ציפוי האבן בהתאם לנספח אדריכלות.

ד. עקב חשיבות למרכזיות המבנה, לא יהיו למבנים חזיתות משניות.

2. עיצוב חזיתות :

א. עיצוב החזיתות יכלול נפחים מוגדרים הבולטים אחד ביחס לשני והכוללים בדרך כלל שתיים או שלוש קומות. בין האגפים השונים ניתן להכניס קו צל ע"י שקע עמוק לכל הבנין. יש להמנע מחזרתיות של יותר משלש קומות בפתחים זהים או אלמנטים אחרים

ב. טיפול בכרכובים יהיה ע"י הבלטה או חרור

ג. ניתן להבליט פינות קירות המצופים באבן

ד. יש ליצור פרטי מעבר בין החומרים השונים ולהציגם בתכנית

ה. יש להדגיש פרט הנחת אבן בחזית טיפוסית (פרט הנחת אבן מסביב לחלון, פרט פינה וכו') ולאשר פריסה טיפוסית לצפוי אבן

ו. יש להקפיד על פרטי מפגש בין קירות פיתוח וקירות המבנים.

3. אנטנות

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית לכל מבנה בסיסי.

4. קולטי שמש : קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יותקנו בתוך מעטפת המבנה

5. צנרת : לא יותקנו צנורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפונים או גז על הקירות החיצוניים של המבנה. יש לנקז מי גשמים ואדניות במרזבים סמויים בלבד. פירים לשרותים ישרתו גם צנרת קולטים.

6. מסתורי כביסה ומזגנים :

א. המסתור לא יבלוט מחוץ לבניין ויסומן בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי של הבנין.

המסתור יבנה מחומר קשיח מאלמנטים מחוררים בנויים או טרומיים. יש לבצע גגון בין הקומות מתחת לכל מסתור.

ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית.

בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על קיר הפונה אל הרחוב ותחויב התקנתם מאחורי מסתור.

7. ארובות : לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.

8. פרגולות :

א. כל משטחי המצללה, גגון או פרגולה, יוגשו בבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית ויחושבו על פי החוק.

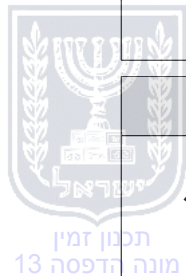
ב. הקרוי בחניות יתוכננו בהתאם לפרטי הפיתוח ונספח אדריכלות.

9. גישה לנכים : תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה לנכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

10. קווי תקשורת : לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים של קווי

6.1 בינוי ו/או פיתוח תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד יבוצעו כל ההכנות הדרושות לטלויזיה בכבלים עד גבול המגרש.	6.1
6.2 חניה חניה לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנת חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983	6.2
6.3 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. - איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה" 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו. - כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל. - ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המאשר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחיל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחם גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא	

6.3	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצוה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	ניהול מי נגר
	א. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצנורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. ב. אין לנקז מי גשם למגרש השכן או לשצ"פ או ע"ג מדרכות. במקרים אלו יש לנקז מי גשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכל באישור עיריית כרמיאל.
6.5	ניהול מי נגר
	א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	עצים לשימור: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ה. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים על ידי גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



פיתוח סביבתי	6.7
1. באזור מגורים ג' משולב עם מסחר, יש לדאוג לפיתוח המדרכה בחזית החנויות, כולל ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. הכל עפ"י נספחי התוכנית ובתאום מהנדס העיר 2. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית או לקטעים. תכנית הפיתוח תבוסס על נספח הנוף המחייב בתב"ע ג/10022 ותכלול את כל הפרטים הנדרשים לפני מהנדס העיר. 3. במגרשים המיועדים לשצ"פ יש להכין תכניות פיתוח מפורטות ע"י אדריכל נוף רשוי ולהגישן לאישור מהנדס העיר - התוכניות יהיו בהתאם לנספח הנוף. 4. לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש תוכניות פיתוח מפורטות בתיאום עם תוכניות פיתוח ופרטים בנספח הנוף 5. תותר בניית חדרי טרנספורמציה וביתני אשפה בקו מגרש 0 ובתנאי שלא יפנו לרחובות 12/11 וכחלק מהפיתוח בתאום עם נספחי אדריכלות ונוף 6. קירות תומכים: קירות תומכים, גדרות, מעקות, מסדים, יחופו באבן טבעית מסותתת, בהתאם לפרטים בנספחי האדריכלות והנוף 7. עודפי קרקע א. יאסר לשפוף שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ ב. יאסר לשפוף שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התוכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר. 8. ריהוט רחוב: כל האלמנטים של רהוט הרחוב יהיו בעיצוב אדריכלי מגובש א. תאורה - ייקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בכרמיאל, באישור מהנדס העיר. ב. שילוט - יוגש נספח שילוט לכל המתחם כתנאי למתן היתר בניה. ג. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרגות והככרות פנויים ממכסים כלשהם במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה. ד. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכו' יבוצעו לפי דגם אחיד, זאת בהתאם לחוברת פרטים בנספח הנוף.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
לפני דיון בבקשה להיתר בניה תוצג בפני הוועדה המקומית תכניות בינוי והפיתוח. לאחר אישורה ניתן יהיה להגיש לוועדה בקשה להיתר בניה.	
זיקת הנאה	6.9
תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע. מיקומה הסופי והיקפה של זיקת ההנאה יקבעו במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח שיאושרו במגרש מכח תכנית זו או תכניות אחרות.	
תשתיות	6.10
א. ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב העירונית. ב. מים - אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או מכל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. ג. הידרנטים וכיבוי אש - יידרש אישור שירותי הכבאות לפני קבלת היתר בניה. ד. השטח הכולל בתכנית זו יחובר וינוקז על מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו לתכניות שאושרו ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה ה. אשפה: איסוף ופינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מחלקת סביבתי של העירייה.	



6.11	שילוט וסימון
	א. הקבלן יתקן על חשבונו שלטי רחוב מקרמיקה כמקובל על עיריית כרמיאל ב. בכל מבנה בסיסי יהיה שילוט מואר לזיהוי הרחובות לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה לפני איכלוס הבית ג. תותר הצבת שלטי פרסומת ולוחות מודעות שיהיו אחידים בכל המתחם בחזית ע"ג הקולונדה בשקע המיועד לכך בהתאם למפורט בחזיתות והפרטים בנספח אדריכלות ד. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג אלא רק במקום אשר יועד לכך ה. בזמן הבניה יותקן שלוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל

6.12	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם המבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.



6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.

6.14	בטחון ובטיחות
	לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא יוצאו תעודות שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.