

2-3923

הודעה על אישור תכנית מס' 9669
פורטמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 9669
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 12.9.79 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

נפה עכו

92

תכנית מפורטת מס' ג/ 9669 שכונת רמייה כרמיאל

המהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ג / 4950 (בהפקדה)
 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/ 115 (בתוקף)
 58 יחידות דיוך

תאריך 7/7/99

יחס התכנית : משרד הבינוי והשיכון – מחוז הצפון
רח' חרמון 1, נצרת עלית

טל: 06-6574510

פקס: 06-6563093

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
ת.ד. 580, נצרת עלית

טל: 06-6558211

פקס: 06-6560521

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ – אדריכל ומתכנן ערים
רח' קרן היסוד 18, טירת-כרמל

טל: 04-8580077

פקס: 04-8580066

יועץ תחבורה : שמוליק קרני, מהנדס כבישים
רח' דישראל 46 א', חיפה

טל: 04-8244468

פקס: 04-8251095

יועץ נוף : יהודה פרחי
רח' רחל 3, חיפה

טל: 04-8241123

פקס: 04-8345651

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/9669 "שכונת רמייה - כרמיאל" המהווה שנוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ג/4950 (שהופקדה בתאריך 15.11.88), ושינוי לתכנית מפורטת ג/במ/115 (בתוקף).

1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט ערוך בק.מ. 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ג/4950 (מופקדת), ותוכנית מפורטת ג/במ/115 (בתוקף).

2.2 התכנית גובלת בתכניות הבאות:

א. בצפון: תכנית מס' ג/במ/272 "טללים מערב".

ב. במזרח: תכנית מס' ג/במ/115 "דמת רבין" (טללים).

2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. מסמכי התכנית

3.1 תשריט בק.מ. 1:1250 - מחייב.

3.2 תקנון המכיל 17 עמ' - מחייב.

3.3 תכנית בנוי בק.מ. 1:1250, 1:500, הכוללת מפלסי מגרשים וחתכים - מנחה.

3.4 נספח פיתוח - מנחה.

3.5 תקנון נופי - מחייב.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק מגושים 18992, 18993 ותחומה בכביש מס' 4 - שכונת "דמת רבין" (טללים) ושכונת "טללים מערב".

5. שטח התכנית

שטח התכנית במדידה גרפית הוא כ- 81 דונם.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.
גבולה הצפוני של התכנית הינו השכונה "טללים מערב", גבולה הדרומי - נחל
חלזון וגבולה המזרחי - שכונת רמת רבין (טללים).

7. גושים וחלקות

חלק מגוש 18992, חלקות: ח"ח 5, ח"ח 6, ח"ח 47, 48
חלק מגוש 18993, חלקות: ח"ח 1, ח"ח 12.

8. מטרת התכנית

8.1 התכנית מיעדת ומחלקת את השטח למגרשי מגורים של 29 מגרשים
דו-משפחתיים, מגרשים למטרות ציבור ומסחר לצורך השכונה.

8.2 התכנית מפרטת הוראות והגבלות בניה למבנים.

9. באור הסימנים בתשריט

גבול התכנית -	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת/ מופקדת	קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש ומס'	קו שחור משונן
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מס' חלקה לביטול	ספרה בצבע ירוק בתוך עיגול מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מס' מגרש מוצע למגורים	מספר שחור בתוך עגול
מס' מגרש מוצע לצבור	מספר שחור בתוך עגול
קו בנין	קו אדום מרוסק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך משולכת	שטח צבוע פסים אדום ירוק לסרוגין
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למסחר	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
שטח למבני צבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה
כביש לביטול	שטח צבוע יעוד חדש מטויט קויים
	אדומים
שמורת נוף	שטח צבוע ירוק מטויט משבצות ירוק כהה
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע עליון של הגבול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי
רוחב דרך	ספרה שחורה ברבע תחתון של הגבול

10. שימוש בקרקע

לא ייונתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

11.1 אזור מגורים א'

האזור כולל 29 מגרשים.

כל מגרש מיועד להקמת מבנה מגורים אחד, הכולל עד 2 יחידות דיור, הכוללים מרחבים מוגנים, מחסנים, חנייה – סה"כ 58 יחידות דיור.

11.2 שטח ציבורי פתוח

- א. שטח ציבורי פתוח לשימוש כלל הציבור ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, שדרת עצים, נופש פעיל, מעבר מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה ומתקנים טכניים.
- ב. בשצפ"ים 801, 802 ניתן יהיה להקים מבנים לתפעול השצ"פ (חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים, מחסנים) לפי השטחים בטבלת זכויות בנייה, זאת לפי תכנית בנייה ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- בשצ"פ 801 יפותח מצפור נופי בלבד ביחד עם פיתוח הפסגה, שהיא בתחום שמורת נוף, באישור רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים - זאת כדי להבטיח נקודה נופית מיוחדת לסביבה.
- ג. שצ"פ 803, 804 ישמשו לשדרת עצים וגינון ולא תותר בו בנייה.
- ד. שצ"פ 805, ישמש למעבר מערכות תשתית, משטחי גינון ושבילים.

11.3 אזור מסחרי 603

תותר הקמת מבני מסחר קמעונאי, כגון: חנויות, קיוסקים, משרדים, מחסנים – בתנאי שלא יגרמו לנזק סביבתי. הייעוד הסופי של התכלית ייקבע בוועדה המקומית מבין השימושים הנ"ל.

11.4 שטח למבנה ציבור 602

יותר לבנייה גן ילדים בלבד לשימוש השכונה.

11.5 שטח למבנה ציבור - 601

שטח למבנה ציבור, על פי תב"ע ג/ במ/ 115, המיועד לבית ספר למחוננים. תכניות היתר הבנייה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש.

11.6 דרכים

ישמש למעבר כלי רכב, חניית לאורך הדרכים, מדרכות להולכי רגל, גינון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים.

11.7 דרך משולבת

תשמש למעבר הולכי רגל, לגינון, לקווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים. כמו-כן, ישמשו כגישה לחנייה במגרשים הגובלים עם הדרך.

11.8 שמורת נוף

על פי הוראות תמ"א 8 ותיקוניה.

12. טבלת השטחים – מצב קיים

תאור השטח	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	סה"כ יחידות
מגורים א'	59	73	3 יחידות דיור לדונם
שטח למבנה ציבור	15	18	
דרך מאושרת	7	9	
סה"כ כללי	81	100%	

טבלת שטחים – מצב מתצע

תאור השטח	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	סה"כ יחידות
מגורים	22.2	27.4	58
מבנה ציבור	14.2	17.5	
מסחר	0.5	0.6	
שצ"פ	23.4	28.9	
דרך מאושרת	5	6.2	
דרך מתצעת	5.5	6.8	
דרך משולבת	1.2	1.5	
שמורת נוף	9	11.1	
סה"כ כללי	81	100%	

טבלת זכויות והמבלות בנייה

שם האזור	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין			אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימלי						צפיפות נטו		
			צדדי	אחוזי	קדמי	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי קרקע	סה"כ	קומות	מטרים מקסימלי	מס' מגרש למגרש	צפיפות נטו	
מגורים א'	1 עד 29	750	3	3	5	50%	40%	10%	40%	40%	50%	2	2	2
מבני ציבור	602	1,000	5,3	3	5	45%	35%	10%	35%	30%	45%	3	3	3
שטחים ראשי	801	12,000	3	3	5	45%	35%	10%	35%	35%	100	1	1	4
שטחים	802	9,700				45%	100	100	100	100	100	1	1	4

הערות:

- A* גובה הבניין יימדד מפני קרקע סופית במרכז המגרש.
- B* במגרשים 21 -- 26 גובה המבנים לא יעלה מעל 3 מ' מפני קרקע טבעית בגובה מגרש דרומי.
- C* לפי הוראות בנייה בתב"ע ג/ במ/ 115.
- D* בסמוכות למגורים - קו בניין יהיה 10 מ' מקו מגרש.
- E* מפלס הכניסה לצורך פרוש טבלה זו ייחשב כמפלס המגורים הנמוך ביותר בכל דירה.

14. הוראות והגבלת בניה

14.1 אזור מגורים א' - מגרשים 29 - 1

- א. בכל מגרש מותר לבנות עד 2 יחידות דיור (במבנה אחד).
- ב. קרי הבניה, מס' הקומות ואחוזי בניה על פי טבלת זכויות הבניה.
- ג. תותר בנית חניה מקורה כתחום המגרש בקו קדמי וצדדי 0. יובטח ניקוד שיופנה אל המגרש עצמו ולא אל המגרש הגובל. כמו כן לא ייפתח חלון בקו הגובל עם המגרש השכן, אלא בהסכמת השכן. הקרוי המקסימאלי לחניה יהיה 25 מ"ר ליחידת דיור וייחשב כשטח שרות. לא ניתן להעביר שטח שרות מקורה זה למטרות שרות אחרות.
- ד. תותר בניית מחסן של עד 6 מ"ר ברוטו כחלק אינטגרלי של המבנה.
- ה. תכנון המבנה הדו-משפחתי יתבצע בו זמנית והמראה החיצוני יהיה זהה לשתי יחידות הדיור הצמודות.

14.2 אזור לבית ספר למחוננים - מגרש 601

- א. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש כולל מיקום מגרשי ספורט, חניה, תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים ואזורי גינון.
- ב. גובה הבנין עבור מבני כיתות, מעבדות ומנהלה - 3 קומות. עבור אולם ספורט ואודיטוריום יהיה בהתאם לגובה הדרוש מבחינה אופרטיבית.
- ג. לפחות 30% מחזית המבנה יהיו חומרי גימור מחומרים קשיחים ובגוונים שיאושרו, לאחר ביצוע דוגמא בשטח, ע"י מהנדס העיר.
- ד. תותר הבניה בשלבים, אולם היתר הבניה החלקי יוגש לאחר אישור תכנית בינוי לכל המגרש.

14.3 אזור למבנה צבור - 602

- א. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים, אזורי גינון.
- ב. לפחות 30% מחזית המבנה יהיו חומרי גמר מחומרים קשיחים. החומרים והגוונים יאושרו, לאחר ביצוע דוגמא בשטח, ע"י מהנדס העיר.

14.4 אזור למסחר 603

- א. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד תכניות פיתוח. תוכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים, אזורי גינון וחניות.
- ב. לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים מחוץ לתחומי המבנה העיקרי.
- ג. גמר הבנינים - מחומר קשיח.

15. הוראות מיוחדות לחלקי הבנין

15.1 חומרי גמר של חזיתות הבנינים

- א. במבני המגורים - 30% משטח החזיתות הקדמיות והאחוריות, המסדים והגדרות יחופו בציפוי קשיח.
- ב. בי"ס - לפחות 30% מחזית המבנה בצפוי קשיח.
- ג. מסחר ומבנה ציבור - גמר כל הבנין מחומר קשיח.
- ד. חומרי הציפוי הקשיחים יהיו אבן, קרמיקה, פסיפס, גרנוליט או חומר דומה שיאושר ע"י מהנדס העיר.

15.2 מזגנים

מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית.

15.3 שילוט

- א. בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
- ב. שילוט הרחובות יתבצע ע"י הקבלן כמקובל בעיריית כרמיאל, ועל פי חוק השילוט.

15.4 אנטנות

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.

15.5 קולטי שמש

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים לפחות בגובה קצה הדוד.
על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים.

- 15.6 צנרת
לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של המבנים.
- 15.7 מסתור כביסה
המסתור לא יבלוט מגוף הבניין, ויסומן בבקשה להיתר הבניה כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור ייבנה מחומר קשיח. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
- 15.8 קומת עמודים מפולשת
לא תותר הקמת בנינים על גבי קומת עמודים מפולשת. כל הבניה תהיה צמודת קרקע. קומת הקרקע תשמש למגורים, כניסה, מקלטים ומחסנים. בכל מקרה המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.8 מ' ברוטו מפני הקרקע הסופיים (שטח זה לא ייחשב באחוזי בניה).
- 15.9 מבני עזר
א. תתאפשר בנית מבני עזר בקומת קרקע עבור מחסנים בלבד שגובהם לא יעלה על 2.2 מ'. מבני העזר ייבנו כחלק בלתי נפרד של הבניין ובאותם חומרי בניה וגמר.
ב. תותר בניית מחסן עד 6 מ"ר ברוטו ליחידת דיור כחלק אינטגרלי של מבני המגורים. המחסנים יוגשו לאישור הועדה כחלק מהיתר הבניה. גמר קירות החוץ של המחסן בהתאם לגמר הבניין.
- 15.10 מקלטים - מרחבים מוגנים
לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט הוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.
- 15.11 פרגולות, אדניות, מרפסות
א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק - יותקנו קירויים המכסים כל שטח הרצפה בעיצוב המבנה ובאישור מהנדס העיר.
ב. פרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, ואולם שטח המקורה ע"י פרגולה ייחשב בחישוב השטח לאחוזי בניה על פי התקנות הקיימות בחוק.
ג. מרפסות פתוחות יקורו ע"י בניה קשה - בהתאם לאישור מהנדס העיר.

15.12 גגות

- א. המכנים יהיו בעלי גגות משופעים מכוסי רעפים או חומר אחר באישור מהנדס העיר, או גגות אופקיים.
- ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא כחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ג. בכל המגרשים יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הכניה.

15.13 ארובות

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

15.14 ניקוז מי גשם

- א. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא -
בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית במדיה ויעברו לאורך קירות חוץ.
יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.
- ב. אין לנקז מי גשם למגרש השכן או לש.צ.פ או על גבי מדרכות.
במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור עיריית כרמיאל.

15.15 איסוף אשפה

- א. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותכנון ותכנון של עיריית כרמיאל ובתאום עם מהנדס העיר.
- ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילובם בפיתוח בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך רחוב, או בתוך המגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.

16. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית כרמיאל.

17. קרוי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קרוי חשמל:

בקרבת קרוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קרוי החשמל</u>
2.0 מ'	כרשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.

ד. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

18. תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. ניתן לשלבם בשצ"פים.

על יזם התכנית לכלול בתכניותיהם תחנות

טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו

כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות

להניח את קרוי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חב' חשמל אל תחנת

הטרנספורמציה שבשטחם הכל בהתאם לדרישות חב' חשמל.

19. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

א. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר וכיבוי אש לשביעות רצונם המלאה.

ב. ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית או לתכנון ולקבל אישור מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר, ובאישור משרד הבריאות.
2. לא ינתן אישור לאיכלוס הבנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה ומהנדס העיר כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
3. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. כל פתוח התשתית מחוץ למגרשים (ביוב, מים, חשמל) ייעשה ע"י היזם בכל השכונה.

ג. תיעול וניקוז

1. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וניקוז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז.
2. לא ינתן היתר בניה כטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו לתכניות שאושרו ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

20. קווי תקשורת

- לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד. יבוצעו כל ההכנות הדרושות לטלויזיה בכבלים עד גבול המגרש.

21. פתוח השטח

21.1 לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית או לקטעים, לפי שיקול מהנדס העיר.
התכנית תכלול פילוס קרקע, קירות, גדרות, ניקוז קרקע, השקייה, שתילה ועקירת הצומח (באישור מהנדס העיר).
בתוכנית יפורטו חומרי גמר.

21.2 במגרשים המיועדים לשצ"פ יש להכין תכניות פיתוח מפורטות ע"י אדריכל נוף רשוי ולהגישן לאישור מהנדס העיר - כולל מבני העזר הדרושים בו.
פרוט עבודות במגרשים 801 - 805.

21.3 א. על יזמי התכנית לבצע חציבות של המגרשים עד למפלס בניה - בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח כתנאי לאישור בניה.
ב. לא יינתן היתר בניה ללא השוואת מפלס הדרך עם מפלס הכניסה לבניין.

21.4 קירות תומכים

- א. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית. בתכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות במגרש.
ב. בגבול המגרשים הצפוניים (1 - 12) יש לבנות קיר תומך בגובה עד 4 מטר לפני תחילת בנית המבנים כדי לתחום את המגרשים ולמנוע שפיכת אדמה לכיוון הוואדי (ראה חתכים).
ג. המגרשים הדרומיים 21 - 26 יהיו בחציבה עם קיר תומך של 3 - 5 מטר, זאת כדי לא לבלוט עם הבינוי בפסגה ולהסתיר אותו ממבט מכיוון דרום. בקיר תומך מעל 3 מ' יחולק הקיר ל-2 קירות עם גינון ביניהם.
מפלס המגרשים 24 - 26 יהיה נמוך ב-5 מטר מגובה הרכס בגבול הדרומי.
מפלס המגרשים 21 - 23 יהיה נמוך ב-3 מ' מגובה הרכס כנ"ל.
ד. הכביש הפנימי (מס' 51) יהיה בחציבה של עד 5 מטר בקצה המערבי כדי לא לבלוט בפסגה.
ה. קירות תומכים מעל 2.5 מ' יפוצלו עם גינון ביניהם.

21.5 עודפי קרקע

- א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.
ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.
ג. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במהלך הבניה.

21.6 ריהוט רחוב

- כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. תאורה - ייקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בכרמיאל, באישור מהנדס העיר.
- ב. שילוט - ייקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר.
- ג. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והככרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה.
- ד. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' יבוצעו לפי דגם אחיד.
- הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס העיר.

21.7 תחנת אוטובוס

- עיצוב התחנה יתאים לחזית השכונה ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- מיקום התחנות יתואם בין מהנדס התחבורה למהנדס העיר.

22. חניית

- א. באזורי המגורים - תותר בניית חניה מקורה בודדת או בזוגות משני צידי הגבול בין המגרשים ועל גבול המדרכה (קו צדדי וקדמי 0) בתנאי שאלה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויקבלו את אישור הועדה. יוכסח ניקוז שיופנה אל המגרש הגובל וכמו כן לא ייפתח חלון בקו הגובל עם המגרש השכן.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרשים. יש להתקין לפחות מקום חניה אחד ליח"ד בתחום המגרש. בתכנית זו תחול תקנת החניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983 ועדכונים הנעשים מזמן לזמן.
- ג. קרוי חניה יתאפשר בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.
- תוכנית החניה המקורה תוגש לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ד. למכני ציבור ומסחר תוצמד חניה בתוך שטח ההקצאה לפי דרישת מהנדס העיר אבל לא פחות מתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה באישור הועדה המקומית.

23. חלוקה חדשה - רישום

- תכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית תוגש ע"י יוזם התכנית ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.
- ניתן להגיש את תכנית החלוקה בחלקים מתוך התכנית הכוללת.

24. היטל השבחה

- בשטח התכנית ישולם היטל השבחה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.

