

3,01

מחוז : צפון
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל
שם הישוב והאתר : כרמיאל

שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/ 11913 "רמת רבין מערב"
המהווה שינוי לתכנית ג/ במ272 בתוקף
ולתכנית מק/כר/ 272 / 1 (בתוקף)
ותואם תכניות מק / כר / 272 / 2 (בתוקף)
מק / כר / 272 / 3 (מופקדת)

היוזם : משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל
רח' חרמון 1 נצרת עלית טל: 06-6574510 פקס: 06-6563093

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
ת"ד 580 נצרת עלית טל : 06-6558211 פקס: 06-6560521

עורך התכנית : אדריכל מיקי ורדי
התעשייה 37 נשר, ת.ד. 537, נשר.
טלפון: 04-8203335-6-9 פקס: 04-8203334

יועץ כבישים/תחבורה : ש.קרני - מהנדסים יועצים
דישראלי 46 א', חיפה טל: 04-8244468 פקס: 04-8251095

פיתוח שטח ונוף : פיט לדרר - אדריכל נוף
רח' מרגלית 34, חיפה טל: 04-8255734 פקס: 04-8256979

תשתית מים וביוב : י. ענתבי - מהנדס
דרך הים 14, חיפה טל: 8386770

הנדסת חשמל ותאורה : טופז הנדסה
שמשון 1, חיפה טל: 8265517

מסמכי התכנית : 1. תשריט ק.מ. 1:1250
2. תקנון (הכולל נספח הוראות פתוח)

פרק א' - כללי1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' ג/ 11913 "רמת רבין מערב"
 המהווה שינוי לתכנית ג/ במ272 (בתוקף) ולתכנית מק/כר/ 272 / 1 (בתוקף)
 ותואם תכניות מק / כר / 272 / 2 (בתוקף) מק / כר / 272 / 3 (מופקדת)
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט ק.מ. 1:1250
 ב. תקנון (הכולל נספח הנחיות פתוח) שכולל 25 עמודים.
 ג. הוראות נופיות מנחות.
 ג. הוראות בינוי - נספח בינוי מחייב. (למגרשי מגורים חדשים בלבד)

3. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית גבת/ 272 שבתוקף ולתכנית מפורטת מס' מק/כר/ 272 / 1 בתוקף "טללים מערב" ותואמת את התכניות המפורטות הבאות: מק/ כר / 272 / 2 שבתוקף ותכנית מק/ כר / 272 / 3 שמופקדת.

ב. התכנית גובלת בתכניות הבאות :

1. תכנית מס' ג/במ/ 115 –(רמת טללים) רמת רבין - כרמיאל " (בתוקף).
 2. תכנית מס' ג/ 9065 - "הגשר" – מחלף גבעת רם (בתוקף)

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות האחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

לאחר אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - עפ"י סעיף ה/ 4 בחוק הליכי תכנון.

4. מקום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור הדרומי של כרמיאל ובחלקה המערבי של שכונת רמת רבין ותחומה בין כביש הטבעת והדרך האזורית המקשרת לגוש שגב - כביש מ.ע.צ מס' 784.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית במדידה גרפית הוא : 234 דונם.

ב. חלוקת השטח למגרשים ופירוט לשטחי מגורים, דרכים, ש.צ.פ וכיו"ב בהתאם לטבלה המצורפת לעיל.

6. גושים וחלקות

גוש 18986 - ח"ח 42, ח"ח 43, ח"ח 44, ח"ח 102, ח"ח 109, ח"ח 112.
 גוש 18991 – ח"ח 35, ח"ח 74, ח"ח 80.
 גוש 18992 – חלקה 36, ח"ח 5, ח"ח 37, ח"ח 39, ח"ח 46, ח"ח 49.

7. גבולות התכנית

א. גבולות התכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.

ב. אתרים הגובלים בתחום התכנית :

בצפון : תכנית מס' ג/במ/ 115 "רמת טללים רמת רבין - כרמיאל" - אזור מסחר, מגורים, מוסדות ציבור.

בדרום : ואדי חלזון.

במזרח : תכנית מס' ג/במ/ 115 "רמת טללים רמת רבין - כרמיאל" כביש הטבעת.

מערב : דרך אזורית לגוש שגב, כביש מ.ע.צ מס' 784 ותכנית מס' ג/במ/ 143 - "גבעת רס".

8. יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל- נצרת עילית.
 בעל הקרקע – מ.מ.י. – קרית הממשלה, נצרת עילית.
 קרית הממשלה ת.ד. 580, נצרת, טלפון: 06-6558211.

9. בעל הקרקע

רשות הפיתוח בניהול מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה, נצרת עילית.
 קרית הממשלה ת.ד. 580, נצרת, 06-6558211.

10. עורכי התכנית

אדרי' מיקי ורדי – רחוב התעשייה 37 נשר, ת.ד. 539, נשר,
 טלפון: 04-8203335-6-9 פקס: 04-8203334

11. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד ממגרש למבני ציבור ושצ"פ למגרש למגורים, ושצ"פ.
2. הסדרת זכויות והגבלות בניה ע"י תוספת שטחי שירות למגרשים למגורים.
3. חלוקת מגרשים.
4. שינוי בינוי במגרשים השונים.
5. הסדרת גבולות מגרשים עפ"י מצב קיים בשטח.

פרק ב' - הגדרות, פרוש מונחים והוראות כלליות לתכנית

12. פירושים

א. פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק התכנון והבניה", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

12.1 תנאים למתן היתר

א. תכנית פיתוח

תכנית תכנון של עבודות הפתוח, אשר תוכן ותוגש כתנאי למתן היתר בניה על כל מגרש/ים לבניה כיחידת קרקע אחת לתכנון. תוכן תכנית הפיתוח והיקפה מוגדרים בנספח הנופי. יש לתאם בין תכניות פיתוח סמוכות לפי הנחיות הנספח הנופי המצורף לתב"ע זו, ולפי תיאום עם יחם התכנית ומהנדס העיר.

ב. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

תכנית אשר תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה בק"מ של 1:200 לפחות. התכנית תובא לאישור יחם התכנית ומהנדס העיר לפני הגשת היתר הבניה.

התכנית תקבע את עקרונות הבינוי והעיצוב המפורט של המבנים ותכלול תכניות של הקומות השונות, הזיתות, חתכים וחמרי גמר של המבנים. כמו כן תיכלול התכנית תכנון השטחים הפתוחים, תחבורה וחניה.

ג. תכנית בינוי

תכנית העמדה בק"מ 1:500 של מבנים לכל תחום התכנית, אשר תוכן ע"י יזם התכנית בתאום עם מהנדס העיר ותוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

הנחיות הבינוי יכללו:

1. העמדת מבנים, מרחקים בין בנינים, בניה מדורגת, אופן חיבור בנינים בקירות משותפים וחלוקת משנה. הכל בכפוף לתכנית זו.
2. מפלסי כניסה וגבהי בנינים.
3. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות.
4. תכנית פיתוח בסיסית לשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, דרכים משולבות, חצרות, גינות וחניות.
5. תכנית תחבורה אשר תיישם את הוראות פרק התחבורה.

ד. נספח נוף

עפ"י הוראות התכנית מק/כר/272/1.

13. באור סימני התשריט

עפ"י תקנות התכנון והבניה (סימון תשריטים) 1989 קובץ תקנות 5250:	
- קו כחול עבה.	גבול התכנית
- קו משולב במשולשים שחורים עליים ותחתיים.	גבול גוש רשום
- מספר בצבע התשריט.	מספר גוש
- קו בצבע התשריט.	קו מגרש
- מספר מוקף בעיגול שחור.	מספר מגרש
- צבע חום.	דרך קיימת ו/או מאושרת
- קווים אלכסוניים אפורים על רקע חום בהיר.	דרך משולבת
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק.	שביל הולכי רגל
- מספר ברביע העליון של עיגול.	מספר דרך
- מספר ברבעים הצידיים של עיגול.	מרווח קדמי מדרך
- מספר ברביע התחתון של עיגול.	רוחב דרך
- מספר בחצי העליון של עיגול.	מספר שביל
- מספר בחצי התחתון של עיגול.	רוחב שביל
- צבע תכלת.	אזור מגורים ב'
- צבע צהוב.	אזור מגורים ג'
- חום מותחם חום כהה.	שטח לבנין ציבור
- צבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
- צבע אפור מותחם באפור כהה.	שטח למסחר
- קווים אלכסוניים ירוק כהה על רקע ירוק.	שטח יעור ופתוח אקסטנסיבי
- פסים אלכסוניים חומים על רקע ירוק.	שטח לבנין ציבורי משולב בשטח
- ספרה שחורה.	ציבורי פתוח
- קו ירוק מקוטע.	מספר חלקה קיימת
	גבול חלקה לביטול

14. שימוש בקרקעות ותעודת גמר

14.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא אלא לאחד מאלה המפורטים ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת זכויות והגבלות בניה הקובעות הוראות אלה.

14.2 לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.

בסמכות מהנדס העיר להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.

14.3 בסמכות מהנדס הועדה להתנות היתרי בניה בהבטחת :

א. פיתוח התשתית בתחום התכנית. סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש וכן חיבור ביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל.

ב. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

ג. הסדרת מימון ביצוע כנ"ל יהיה באחריות ובהסכסם בין הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים בדבר, מבקשי הבקשה והיזמים.

14.4 תעודת גמר - תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש בנית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה, כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

15. רשימת תכליות

15.1 אזור מגורים ב'

מבני מגורים עד 3 קומות – בכפוף להנחיות הבינוי.
שטח הבניה המותר במגרש ומספר קומות מקס' בהתאם לרישום בטבלת זכויות והגבלות בניה.

15.2 אזור מגורים ג' לעיצוב ארכיטקטוני

מבני מגורים 5 קומות. אזור מגורים זה במסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
רק על סמך תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית בתיאום עם יוזם התכנית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה.

שטח הבניה המותר במגרש ומס' קומות מקס' בהתאם לרישום בטבלת זכויות והגבלות בניה.

15.3 שטח למסחר

ישמש להקמת מבנה מסחרי לשרות השכונה במפלס הרחוב בלבד. תותר גלדיה כקומה שניה מעל לקומה המסחרית.
תחול חובת פיתוח בחזית החנויות לפי דרישת מהנדס העיר.
שטח הבניה המותר בהתאם לרישום בטבלת המגרשים (פרק ד' טבלה 28).
לכל שדותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל.

15.4 שטח לבנין ציבורי

ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית. וע"פ ההוראות בתכנית זו (פרק ד' טבלה 28).

15.5 שטח לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח

ישמש להקמת מבני ציבור לצרכי חינוך, דת, מוסדות קהילה, מתקני תקשורת או כל מטרה ציבורית אחרת. המבנים יהיו משולבים בתכנון ובפיתוח הנופי, הכל באישור הועדה המקומית ועפ"י הוראות בתכנית זו (פרק ד' טבלה 28).

15.6 שטח ציבורי פתוח

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מבני שרות, מתקני ספורט, נופש פעיל מזנונים בתי שימוש ציבוריים, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית או כל שימוש אחר התואם את הוראות תכנית מתאר כרמיאל ג/ 424 ליעוד זה. כמו כן יותרו חדרי טרנספורמציה של ח.ח.י ומתקנים הנדסיים רק בש.צ.פ. ששטחו עולה על 500 מ"ר על פי הנחיות ואישור מהנדס העיר.
כל המתקנים ישולבו בתכנון ובתכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב עירונית.

15.7 שטח יעוד לפיתוח אקסטנסיבי

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, נופש פעיל, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית, בהתאם לנספח הנוף ובאישור מהנדס העיר.

15.8 דרך משולבת (סמטא)

ישמש למעבר הולכי רגל, מערכת תשתית וגישה של רכב לחניות למגרשים. חומרי גמר בהתאם לנספח הנוף.

15.9 שביל הולכי רגל

שביל גישה למגרש למבנה ציבורי וש.צ.פ. ישמש גם למעבר רכב חרום, לגישה, לאספקה. יש לפרט חומרי גמר ופרטי ביצוע בתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.

15.10 דרכים קיימות

מעבר כלי דכב, חניות לאורך, מדרכות, גינון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים, טל"כ.

15.11 טבלת שטחים

יעוד הקרקע	שטח ברוטו בדונם		אחוז מהשטח הכללי		מס' יח"ד	
	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע
אזור מגורים ב'	87.73	94.9	37.49	40.56	444	468
אזור מגורים ג'	5.30	5.30	2.26	2.26	48	48
מבני ציבור	25.20	15.9	10.77	6.8		
מסחר	1.36	1.36	0.58	0.58		
דרך מאושרת	31.6	31.60	13.5	13.5		
שבילים להולכי רגל	3.50	5.35	1.5	2.29		
שטח ציבורי פתוח	35.10	33.57	15.00	14.35		
שטח לייעוד ופיתוח	40.01	41.8	17.10	17.86		
שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור	4.20	4.22	1.80	1.80		
סה"כ	234	234	100	100	492	516

16. התאמות תכנון

תינתן האפשרות להתאמות תכנון המפורטות לעיל באישור יזם התכנית והועדה המקומית.

א. במקרה של הגשת תכנית בינוי המוגשת ע"י אותו יזם עבור מגרשים סמוכים (עד 4 מגרשים) ניתן לנייד עד 15% ממספר יחידות הדיור ושטחי הבניה ממגרש למגרש ובלבד שסה"כ מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה לגבי כל המגרשים הנ"ל לא יחרוג מהמותר בטבלת המגרשים.

ב. ניתן לנייד שטחי בניה בהיקף של עד 5% בין הקומות במגרשים המיועדים למגורים, מסחר ומבני ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד ובהתאם להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (קוי בנין, תכסית, מס' קומות מקסימלי וכו').

פרק ג' - הוראות בניה למגורים

17. הוראות בניה למגורים באזורי מגורים ב'

באזור מגורים ב' תותר הקמת מבנים בגובה של עד 3 קומות.

מספר הקומות בבנין, מספר יחידות המגורים, סה"כ שטח בניה, קוי הבנין וכו' לפי המתואר בטבלה בסעיף 24.2. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשעור של כ- 7 מ"ר ליה"ד, ויהיה חלק מפיתוח חצר. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.

א. בנין בסיסי - בית דירות בהתאם למצויין בנספח הבינוי.

ב. הגדרות הביניים, עיצובם, נפחיהם, גבהם, צירופים דרוגים ומרווחים, הכל על פי הוראת נספח הבינוי לתכנית זו.

ג. הרחבת דירות - שטח ההרחבה בשעור של עד 30 מ"ר לדירה - יכלל במנין אחוזי הבניה המותרים. מיקום שטח להגדלה על הגג יאפשר שמירת מערכת האנרגיה הסולרית של הבית המשותף - ללא שינוי. בנוסף גמר הרחבת דירות אל תוך המסד, כאשר תנאי הטופוגרפיה מאפשרים (ראה נספח בינוי) שטח ההרחבה בשעור של עד 30 מ"ר - יכלל במנין אחוזי הבניה המותרים. מעטפת ההרחבה תבוצע מראש ותוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא יותרו הרחבות שאינן מבוצעות מראש במסגרת הבקשה המקומית להיתר בניה.

ד. הצמדת שטחי חצר - תחויב הצמדת שטחי חצר לדירות קומת קרקע ובלבד שישמר המרווח בין הביניים הבסיסיים כרכוש משותף בקומת הקרקע.

ה. מבני עזר - תתאפשר בנית מחסנים, חניות, וכל שטח שרות אחר, ובלבד שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' נטו ולא יהיו במרווח הקדמי. מבנה העזר יבנה כחלק בלתי נפרד של הבנין ובאותם חומרי בניה וגמר.

ו. גדרות - הגדרות התוחמות את החצרות בקומת קרקע תהיינה חלק בלתי נפרד מהבנין וייבנו באותם חומרי גמר.

18. הוראות בניה לאזור מגורים ג' לעיצוב ארכיטקטוני

א. תחול חובת הכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני - לאישור הועדה המקומית ובתאום עם יזם התכנית. התכניות יוכנו בק.מ. 1:200 לפחות.

ב. הביניים ממוקמים בכניסות לשכונה בפגישה עם כביש הטבעת ובאים להדגישן הביניים יתוכננו כביניים פינתיים.

ג. הגדרות הביניים, עיצובם, נפחיהם, גבהם, צירופם, דירוגם ומרווחים, הכל על פי הוראת נספח הבינוי לתכנית זו.

ד. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשטח של 7 מ"ר ליה"ד כחלק מפיתוח החצר. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.

ה. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול גם :

1. פרטי גמר לכל החזיתות והגגות, עיצוב ופיתוח שטחים פרטיים וציבוריים.
2. תכנית פיתוח וסידורי חניה, כאשר המגרשים משולבים בפיתוח פארק וש.צ.פ. צמוד למגרש לביצוע באחריות מבקש הבקשה להיתר בניה במגרשים אלה.

19. מקלטים וחדרי בטחון

לא יוצא היתר בניה למבנה כלשהו בתחום התוכנית אלא אם בוצע בו מתקן להגנת אזרחים (ממ"ק, ממ"ד) לשביעות רצון רשויות הג"א.
לכל מבני המגורים יבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר בניה.

20. הוראות מיוחדות לחלקי בנין

20.1 מספר קומות

- א. מספר קומות מותר רשום בטבלת המגרשים.
- ב. קומת חניה נחשבת כקומה במנין מספר הקומות המותר לבניה במגרש.

20.2 קומות חניה

- א. תותר קומת חניה ששטחה לא יעלה על שטח הקומה שמעליה, אלא אם שטח זה הינו תת קרקעי.
- ב. השטח של החניה המקורה יכלול באחוזים המותרים לשטחי שרות.
- ג. תינתן אפשרות סגירת לובי כניסה ומחסנים כחלק מקומת החניה.

20.3 מרתפים

- א. מותרים מרתפים לאחסנה, חניה, חדרי מכוונות. גובה הפנימי של תקרת המרתף לא תעלה על 1.0 מ' מהקרקע הסופית המתוכננת. גובה פנימי נטו לא יעלה על 2.2 מ' - תנתן אפשרות לפתיחת צוהר במידות וצורה שתשתלב בחזית ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. ניתן יהיה לבנות את קומת המרתף עד גבול המגרש למעט שמירה על קו בניה בכיוון המורד, תוך מתן פתרונות לצימחיה ופיתוח בשטח החצר מעל המרתף וכן אי פגיעה באפשרות המגרש השכן לממש זכות זו.
- הבניה שמחוץ לקונטור הבנין לא תבלוט מעל לפני הקרקע הסופיים סביב הבנין. הכל באישור מהנדס העיר.

20.4 מחסנים

- א. לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח מינימום של 3.0 מ"ר. המחסנים יוגשו לאישור הועדה כחלק מהיתר הבניה. המחסן יבנה מחוץ לשטח הדירה.
- ב. המחסן יבנה כחלק מהבנין.
- ג. בנוסף למחסנים דירתיים יותר מחסן בית משותף בשטח של 10.0 מ"ר - מחסן זה ירשם כרכוש משותף.

20.5 מסד

- א. יש לחסום את כל החללים הנוצרים מתחת לרצפת הקומה התחתונה - ע"י בניית קיר מסד בהיקף הבנין.
- ב. כל המסדים של המבנים יהיו אטומים נגד גז דאדון.

20.6 מפלס דירות קומות קרקע

- א. מפלס דירת קומת קרקע ביחס לדרך ו/או לסמטא, יצוינו בתכניות הבינוי למגרשים אשר יוגשו כחלק מהיתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר, ויתאמו את מפלסי תכנית הבינוי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' בגובה באישור מהנדס העיר.

- 20.7 מעליות
בבניינים מעל 3 קומות ידרש מבקש להיתר בניה להתקין מעלית.
המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק התכנון והבניה.
תכנון המעלית וסדורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.
- 20.8 סדורי נכים
בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסדורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 21.1 חומרי גמר של חזיתות הבניינים
א. גימור החזיתות של כל המבנים יהיה אבן מסותתת ומעובדת במלוא המעטפת בהתאם לאישור מהנדס העיר.
ב. יאסר השימוש בחומרים בעלי בלאי גבוה ו/או חוזק נמוך.
- 21.2 חומרי גמר של מסד הבניינים וקומות קרקע
א. חיפוי קומת הקרקע יעשה תוך שילוב מסד - קירות תומכים, גדרות, שטחי חוף ומבני עזר הצמודים למבנה לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטא וחצרות הבניינים.
ב. חומר החיפוי למסד הנ"ל יהיה: אבן מסותתת במרקם שונה באישור מהנדס העיר.
ג. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר החיפוי המסד הנ"ל.
- 21.3 מזגנים
א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, וייתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.
ב. בבנייני מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בתוך חלל הדירה, פתרון יוגש לאישור מהנדס העיר.
- 21.4 שילוט
א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בנייני המגורים.
ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.
- 21.5 אנטנות
לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.
- 21.6 קולטי שמש
קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, באישור מהנדס העיר.
- 21.7 צנרת
לא תותקן צנרת שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות מתאימות שיצבעו בגוון של הבנין ובאישור מהנדס העיר.
- 21.8 מסתור כביסה
א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה הנכללים בתוך קוי הבנין.
ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית.
ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ד. תאסר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.
ה. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
ו. בבתים משותפים ייבנה גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו

למקום שאינו מעבר, הכל בתאום ובאישור מהנדס העיר.

21.9 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.

21.10 מרפסות, קירויים.

- א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים וחצרות משק- יותקנו קירויים משולבים בעיצוב המבנה, שיחושבו על פי הוראות טבלת זכויות בניה בסעיף 24.2.
- ב. הקירוי יהיה חלק מהיתר הבניה.
- ג. בקצה מרפסות במבנים מדורגים יחויבו מעקות ו/או אדניות שיחסמו את המבט למרפסות תחתונות באותו מבנה. הכל באישור מהנדס העיר.

21.11 גגות

- א. בכל טיפוסי המבנים, יתאפשר שילוב גגות משופעים מכוסי רעפים, או חומר אחר לפי שקול דעת מהנדס העיר.
- ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ג. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- ד. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מגגות אופקיים או משופעים.

21.12 ניקוז מי גשם

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא - בצינורות מי גשם (מזבים) סמויים בלבד.

אין לנקז את מי הגשמים למגרש שכן או לשטח ציבורי פתוח או ע"ג מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלה יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקיים או אל קולטן מערכת תעול וע"י צינור תת קרקעי ובאישור מהנדס העיר.

22. טבלת הוראות בניה

22.1 הוראות כלליות

- א. שטח מגרש - שטח מגרש ניתן לשינוי בשעור 5% - לאחר מדידה בשטח. שינוי בשטח בשעור זה לא מהווה שינוי לתכנית - באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כמות מבנים - בהתאם למופיע בתשריטי הבינוי.
- ג. מס' קומות - בהתאם לרשום בטבלה.
- ד. מס' יחידות - מספר היחידות מכל דגם כפי שרשום בטבלה.
- ה. שטח בניה - שטח הבניה הוא מכסימלי.
- ו. שטח זירה ליחידת דיור - לקביעת שטח הבניה למגרש נקבע שטח בניה ממוצע של יחידת דיור - 100 מ"ר שטח רישוי. ניתן לבנות יחידות דיור גדולות מ- 100 מ"ר אולם לא קטנות מ- 60 מ"ר.

22.1 טבלת זכויות והגבלות בניה למגורים

מס' יחידות דיוור	גובה בניה מקסימלי* 2*	מס' קומות	מס'ים	סה"כ	אחוזי בניה %* 1				קווי בניה			גודל מגורס במ"ר	מס' מט'
					שדות	עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי				
					מתחת	מעל	מתחת	מעל	קדמי	אחורי	צדדי		
			9	106	10	21	25	50	5	4	3	2870	1
			9	74	9	10	15	40	5	4	4	11848	2
			9	71	10	11	15	35	5	4	2	6190	3
			9	80	10	10	25	35	5	4	2	6310	4
			9	75	10	10	15	40	5	4	4	6460	5
			17	130	10	10	40	70	5	3	3	2530	6
			9	60	5	5	15	35	5	4*	3	4000	7
			9	75	10	15	15	35	5	4*	3	3530	8
			9	80	10	15	20	35	5	4*	3	6000	9
			9	67	7	10	15	35	5	4*	3	5150	10
			9	75	5	10	25	35	5	3	0	6540	11
			17	120	10	10	35	65	5	4	4	2770	12
			6-9	79	9	10	25	35	5	3	2	2780	13
			6-9	78	8	10	25	35	5	3	2	3190	14
			6-9	85	10	10	30	35	5	3	2	2460	15
			6-9	85	10	10	25	35	5	3	3	3180	16
			6-9	78	8	10	25	35	5	3	3	1970	17
			9	98	8	20	30	40	5	4	4	5270	18
			9	97	7	15	30	45	5	4	4	9200	19
			9	85	5	10	30	40	5	4	4	5945	20
			3*	65	5	10	15	35	5	4	4		

- 1* ניתן לנייד שטחים עיקריים וחדרים מתחת למפלס הכניסה עפ"י תכנית הבינוי שתוגש לקבלת היתר בניה באישור ועדה מקומית.
 2* גובה בניה מקסימלי נמדד מפני הירצוף בקומת המגורים הנמוכה.
 3* מספר קומות וגובה הבניינים עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.
 4* קו בניה לכוון דרך 44 - 3 מסר, קו בניה לכוון דרך 41 - 5 מסר.

22.2 טבלת סיכום

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד לעצוב ארכ'	מס' יח"ד לתכנון וביצוע
516	48	468

פרק ד' - הוראות בניה למבני ציבור/מסחר

23. יעוד מבני ציבור/ מסחר

א. מבני הציבור ימוקמו עפ"י הרשום בטבלה המצורפת בסעיף 28.

24. הוראות בניה למבנים "קטנים"

א. הוראות בניה המפורטות לעיל הן עבור מוסדות שכונתיים : מעון, גן, בית כנסת שכונתי, מוסדות ששטח המגרש עד 2.0 ד'.

ב. תוקם גדר בין מבנה הציבורי למגרש המגורים, הגדר תשתלב ותתאים לגדרות של בנין המגורים הסמוך ותהיה מחומרים דומים על פי הנחיות פיתוח בתקנון זה.

ג. תכניות פיתוח החצר יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות היתר הבניה.

ד. גמר הגג יהיה גג משופע באישור מהנדס העיר.

ה. גמר בנין - חומרי גימור של הבנין יהיו מחומר עמיד. 30% משטח החזיתות יהיה בחומר זהה לחיפוי המסד במבני המגורים הסמוכים.

ו. במגרש המיועד לבית כנסת שכונתי תהיה רצועת ירק המפרידה בין שטח המגרש לאזורי חניה.

25. הוראות בניה בשטח ציבורי משולב בש.צ.פ -

א. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
תותר הקמת מבני ציבור לצרכי דת, חינוך, מוסדות קהילה, ע"י תכנית בינוי שתוגש ליח' השימוש בשלמותה ותהיה מבוססת על הוראות תכנית זו ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. פיתוח המגרש ייעשה ע"י מגיש התכנית ועל פי הנחיות הפיתוח בתקנון זה.

ב. המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומשולבים בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

ג. הגגות יהיו גגות משופעים מכוסים דעפים או חומר אחר לפי אישור מהנדס העיר. ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת הכניסה והקומה שמתחתיה.

ד. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מההגשה.

26. בניה בשטחי ש.צ.פ. -

- א. בשטח ש.צ.פ. 407, 406 תותר הקמת מבנה הדרוש לתפעול המקום באישור מהנדס העיר. תכנית בניה למבנה יש לשלב בתכנית הפיתוח של ש.צ.פ., ולהגיש לאישור הועדה המקומית. סה"כ שטח המבנה לא יעלה על 100 מ"ר.
- ב. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. הגגות יהיו גגות משופעים מכוסים רעפים או חומר אחר לפי אישור מהנדס העיר.
- ד. יעוד שטח הבניה: תחנת מידע, משרדים לפארק, שירותים לצרכי המשתמשים בפארק בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. תוכן תכנית כללית בק.מ. 1:500 לפחות ע"י אדריכל נוף לכל שטח הפארק.
- ו. תותר חניה לצרכי המשתמשים בפארק, במסגרת תכנית הפיתוח בהתאם לאישור הועדה המקומית.

27. הוראות לאזור מסחרי -

- א. המבנה המסחרי יתוכנן בעיצוב ארכיטקטוני מגובש באישור מהנדס העיר ויוצא למכרז וביצוע יחד עם מגרש 7 המיועד למגורים.
- ב. המבנה המסחרי יכלול סטווין בעומק של 1.5 מ' לפחות חופשי מעמודים וגובהו יותאם למפלסי המבנה אך לא יהיה פחות מ- 2.5 מ'.
- ג. המבנה המסחרי יכלול מיקום לשילוט וסידור לפיני אשפה, הכל עפ"י תקן ובאישור מהנדס העיר.
- ד. גמר הגג יהיה גג משופע באישור מהנדס העיר.
- ה. תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר לבניה.
- ו. גמר בנין - יהיה מחומר קשיח. 30% משטח החזיתות יהיה בשטח זהה לחיפוי מסדים במבני מגורים סמוכים.
- ז. חניה ואספקה - מכביש 44 בלבד. חניה בתחום המגרש בלבד.
- ח. תמנע הפרעה הדדית בין מבנה המסחר ומבנה המגורים. יורשה שילוב המבנים תוך ביטול קו בנין צידי. יופרדו החניות לשימושים השונים.

28. טבלת סיכום למבני ציבור מסחר ושצ"פ

ה ע ר ו ת	מספר יח' סה"כ	צפיפות נסו/ מס' יח' למגרש	גובה בניה מקסימלי 2*		אחוזי בניה/שטח בניה מירבי (באחוזים) 4*, 1*						קווי בנין 3*			גודל מגרש מינימל במ"ר	מסר מגר ש	שימושי ם עיקריים
			מסרטים	מספר קומות	סה"כ	כיסו י קרקע	שטח י שרו ת	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניס ה	מעל למפלס הכניס ה	קדמי	אחורי	צדדי			
			4	1	5		5							4069 0	401	שטח לפתוח ויעור
														535	402	ש.צ.פ.
					5		5							3215	403	ש.צ.פ.
														321	404	ש.צ.פ.
														647	405	ש.צ.פ.
			4	1	5.5	5	5	0.5						2040 0	406	ש.צ.פ.
			4	1	6.5	5	5	1.5						7310	407	ש.צ.פ.
														545	408	ש.צ.פ.
					5		5							1050	410	שטח לפתוח ויעור
			9	2	50	40	5	45	5	45	5	5	4	3610	411	ש.צ.פ. מבני ציבור
			9	2	50	40	5	45		50	5	5	4	610	א	
														460	412	ש.צ.פ.
			10	2	35	30	5	30		35	3	0	0,4	610	601	מבנה ציבור
			6	2	35	30	5	30	10	25	5	5	4	1200	602	מבנה ציבור
			10	2	35	30	5	30	-	35	3/5	0	0,4	2325	603	מבנה ציבור
			10	2	35	30	5	30	-	35	5	0	0,3	751	604	מסחרי
			10	2	35	30	5	30	-	35	5	0	0,3	610	605	מסחרי
			12	3	45	25	5	40	-	45	5	5	4	1304 0	606	בי"ס

- 1* ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה עפ"י תכנית הבינוי שתוגש לקבלת היתר בניה באישור ועדה מקומית.
- 2* גובה בניה מקסימלי נמדד מפני הריצוף בקומת המגורים הנמוכה.
- 3* במגרשים 601, 603, 604 ו- 605 יותר קו בנין - 0 בגבול המגרש עם שביל להולכי רגל.
- 4* ניתן לנייד שטחים (עיקרי ושרות) אל מעל ומתחת למפלס הכניסה.

פרק ה' - תשתיות

29.1 עבודות חשמל

29.1.1 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 10 ק"ו

29.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

29.1.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוהה לא ייקטן מ- 6.0 מ'.

29.1.4 פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק לא יותר היתר בניה אלא יתקבל אישור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

29.1.5 אספקת החשמל מתח גבוהה ונמוך, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו שום קווי עיליים.

29.2 תחנות טרנספורמציה

לא לדרשה תחנת טרנספורמציה חיצונית ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זהירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות חב' חשמל ובאישור מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר למקום תחנות טרנספורמציה בש.צ.פ. על היזמים ו / או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חפשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' חשמל.

29.3 תאורת חוץ

תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות בצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

29.4 טלפון ותקשורת

רשת טלפונים והזנות יהיו תת-קרקעיים.

רשת תקשורת-
תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

30. מים ביוב ניקוז והידרנטים

30.2 כללי

- 30.1.1 כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל והמשרד לאיכות הסביבה. השכונה לא תאוכלס לפני השלמת מע' הביוב כולה.
- 30.1.2 על מבקשי היתר בניה ו/ או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב והניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים – תברואה וכבוי האש – הכל לפי העניין.
- 30.1.3 מבקשי היתר בניה ו/ או בעלי הקרקע ו/ או הבאים במקומם אחראי על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המע' העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יוזמי התכנית זו ו/ או בעלי הקרקע.

30.2 אספקת מים

- 30.2.1 אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
- 30.2.2 המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממע' אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
- 30.2.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

30.3 ביוב

- 30.3.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למע' הביוב העירונית.
- 30.3.2 לא ינתן אישור לאיכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למע' ביוב עירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה, באשור המחלקה לאיכות הסביבה כרמיאל ובתאום עם משרד הבריאות.
- קוי מים וביוב בתוך המגרשים- היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.
- זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבורים – תשמר זכות הרשות המקומית לאחזקת קוי מים ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

30.4 אספקת גז

- לכל בנין יקבע פתרון חבוי ומסודר לאספקת גז. לא תותר התקנה מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

30.5 איסוף אשפה

- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מח' מהנדס העיר.

30 6 ניקוז מי גשם

- 30.6.1 צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית.
צנרת הניקוז תותקן בתוך הקירות החיצוניים של הבמנים בלבד. לא תותר שום צנרת חיצונית או גלויה.
- 30.6.2 אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לש.צ.פ. או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל אלא לכביש הסמוך או אל קולטן של מע' התיעול, הכל באישור מח' התשתיות של הרשות המקומית.
- 30.6.3 אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל.

30 7 מכשולי טיסה

- 30.7.1 כל המבנים מעל שש קומות ידרשו לקבל אישור רשות שדות התעופה על גובה המבנה שאינו מהווה מפגע למסלולי טיסה.
- 30.7.2 התכנית לאישור תעבור דרך מח' מהנדס העיר לרשויות המתאימות.
- 30.7.3 כל אנטנה או מתקן הנדסי החורגים מגובה של 30 מ' מקו הקרקע הטבעית ידרשו אישור רשות שדות התעופה.

פרק ו' - תחבורה

מערכת הסדרי התנועה והחניה תתוכנן בצורה מפורטת בהתאם לתכניות הכבישים ועפ"י עקרונות התב"ע במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח והעיצוב הארכיטקטוני - באחריות יזם התכנית. שינויים בנספח התחבורה לא יהוו שינוי לתב"ע.

31. דרכים

כל הדרכים המיועדות עפ"י התכנית כדרכים לרבות אזורי חניה, מעברים להולכי רגל, וכל הכלול בהגדרת דרכים בפרק ב', וכמו כן דרכים קיימות שאינן מסומנות בתשריט וכן דרכים נוספות שנקבעו או שייקבעו בתכניות מפורטות בתחומי תכנית זו יהיו כפופים להוראות המפורטות להלן:

31.1 רוחב דרכים

- דרכים בתחומי התכנית יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה "רוחבי דרכים" דלהלן וכוללים את כל מרכיבי הדרך המפורטים.
- א. כבישים מאספים ראשיים.
 - ב. כבישים מאספים.
 - ג. דרך משולבת: דרך המובילה לחניונים בתוך השטח הבנוי. הדרך משלבת תנועת רכב, ותנועת הולכי רגל.
 - ד. שבילים להולכי רגל: מעברים להולכי רגל המקשרים בין הכבישים במפלסים השונים ומאפשרים גישה לשטח לפתוח ויעור (גן ציבורי) ולש.צ.פ השבילים מיועדים בעיקר להולכי רגל, אך תתאפשר גישה מוגבלת של כלי רכב למבנים ציבוריים.
 - ה. תותר הקמת מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל.

טבלת רחבי דרכים

דרך מס'	דירוג רחובות	נתיבי נסיעה	נתיבי חניה	מדרכה	מפרדה	סה"כ זכות דרך
41	מאסף ראשי	2*3.50	2*2.50	2*2.50		17
42	מאסף ראשי	2*3.50	2*2.50	2*2.50		17
43	מאסף	2*3.25	2*2.25	2*2.50		16
44	מאסף	2*3.25	2*2.25	2*2.50		10
	שביל הולכי רגל					6,10

הערות לטבלה

- לגבי שימושי קרקע שלא מופיעים בטבלה, תקף תקן החניה הארצי שבתוקף בזמן מתן היתר הבניה.
- בדרכים משולבות ובשבילי הולכי רגל, פרוט חומרי הגמר, הריצוף והפיתוח יהיה לפי הוראות נספח הנוף

31.2 צמתים

בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יש צורך במשולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנהגים בהתקרבות לצומת. בשטח התחום במשולשי ראות אלה לא תותר הצבת עצמים (כולל צמחיה) שגובהם עולה על 60 ס"מ מעל פני המסעה הקרובה.

31.3 נגישות מדרכים מאספות ראשיות

הנגישות מדרכים מאספות ראשיות לשימושי הקרקע הגובלים תוגבל בהתאם להוראה כדלקמן: הגישה למגרשי החניה תתבצע מדרכים אלה לפי אישור מיוחד

של מהנדס הועדה המקומית.

31.4 נגישות לרחובות משתלבים (סמטאות)
הרחובות המשתלבים יתחברו לדרכים מאספות עם הגבלה לתנועת רכב.
זאת לצורך המשך ישיר של תנועת הולכי רגל ומעבר מערכות תת קרקעיות.
הסימטאות יתוכננו כך שימשו את דיירי הבתים הסמוכים בלבד ותמנע תנועה
עוברת של כלי רכב.

31.5 הרחבת דרכים קיימות
הרחבת דרך קיימת לחתך לרוחב שנקבע לפי סעיף 38.1 בפרק זה תעשה באופן
שווה לשני צידי הדרך, אלא אם תכנית מפורטת תקבע הרחבה באופן לא שווה
או בתשריט התכנית מסומנת הרחבה לא סימטרית.

31.6 כניסה למטרת סלילת דרכים
בזמן כלשהוא לאחר כניסת ה"תכנית" לתוקפה, יכולה הועדה המקומית, למטרת
סלילת דרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד
לדרך.

31.7 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים
לא יותרו הקמת בנין או בצווע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי ה"תכנית"
פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה, או בהתקנת מתקני
דרך.

31.8 בניית קירות
בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר
לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עימה.

31.9 סלילת דרך כתנאי להיתר בניה
לא ינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס
ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה, בהתאם לחתך שנקבע בסעיף 38 בפרק זה.
הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. סלילה כוללת את כל
מרכיבי הדרך (מיסעה, מדרכה, ניקוז, תאורה, ריהוט רחוב וכו'), הכל בהתאם
להנחיות נספח הנוף.

31.10 היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים
לא תותר הנחת צנורות מים וביוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או
מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הועדה המקומית
ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.

31.11 תאורת דרכים
כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "ההנחיות
לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה, ובאישור מהנדס העיר.
תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנתה יש
לקבל אישור מהמהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה
מסנוורת.

32. חניות

32.1 לכל מגרש שיוגש במסגרת תכנית זו יתוכננו מקומות חניה עפ"י דרישות הועדה המקומית
ולא פחות מהתקן לחניה בהתאם לתקנות ת"ב בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983, התחום
המגרש.

32.2 הגדרות
מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך ומיועד לחנית רכב אחד. שטח זה
כולל הן את משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה.
חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם בבעלות ציבורית

ובין אם בבעלות פרטית, החניה יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם.

32.3 מספר מקומות החניה

לא ינתן היתר לבנית מבנה כלשהו או תוספת כלשהי לבנין קיים, אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב כדוגמת המוראה בתכנית הבינוי.

32.4 שימושי קרקע מעורבים - חפיפה של דרכי החניה

בתכנית מפורטת שתוכננה לגבי אזורי שימוש הקרקע הבאים: איזור מסחר, ספורט ונופש, איזור למגורים ומבני ציבור, ניתן לחשב את דרישת החניה תוך שימוש בטבלה המראה את אחוז תקן החניה הנדרש לתכליות השונות באיזורים מעורבים. במקרה זה כל מקומות החניה הינם ציבוריים ומרחק ההליכה לא יעלה על 250 מ' מהמבנה או מהפעילות האמורה.

32.5 הסדר מקומות חניה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים

לגבי התכליות שלא נכללו לעיל הועדה המקומית תקבע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המקומית.

32.6 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב בתואי טופוגרפיה, נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה. כל מגרש בניה למגורים יקצה את דרכי ושטחי החניה בתחומי

32.7 תחנת אוטובוסים

לצורך מפרץ תחנת אוטובוסים תחויב הרחבה מקומית של דרך מעבר לקוי הרחוב (בתחום המגרש). עיצוב התחנה יתאים לחזית השכונה ויאושר ע"י מהנדס העיר. מיקום התחנות יתואם בין מהנדס התחבורה למהנדס העיר.

32.8 יתר הסעיפים של פרק זה תואמים את התב"ע המקורית ג/כמ/ 272.

33. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה כלשהו בתחום התכנית אלא אם בוצע בו מתקן להגנת אזרחים (ממ"ק ממ"ד) לשביעות רצון רשויות הג"א.

34. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסודי מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק תכנון ובניה.

35. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

הוראות נופיות

רמת רבין כרמיאל

- א. האתר ממוקם הגובה של 245 עד 290 מ' מעל פני הים, על על מישור דרומית מערבית למרכז כרמיאל שמדרומו – נחל חילזון ומזרח- גבעת מכוש.
- ב. אזור התכנון ממוקם על מדרון שפונה לכיוון צפון מערב. הנוף פונה לכיוון גוש שגב והאתר ממוקם מעל הכביש הראשי לגוש שגב מכרמיאל.
- ג. הצמחייה הקיימת מורכבת בעיקר משיחים נמוכים כשעצי חרוב בודדים מפוזרים באתר.
- ד. כ- 100% מהשטח בעל שפועים מינימלים של 20%.
- ה. האתר נתון להשפעת רוחות מערביות ובריזות דרך נחל חילזון ושרקייה או רוחות מזרחיות המשפיעות אף הן על האתר אך מהכיוון ההפוך.
- ו. האקלים בדרך כלל נעים במשך רוב ימות השנה, וזאת מפני שהאתר מופנה דרומה בשיפועים קלים.
- לאחר פתוח השטח באתר על ידי בינוי תוחלש השפעת הרוחות באופן משמעותי.

פרק ד' - חתימות

א. יוזם התכנית : משרד הבריאות והשיכון
מחוז הגליל
תאריך: 20/03/01

ב. בעל הקרקע : C
תאריך: _____

ג. רשות מקומית : _____
תאריך: _____

ד. עורכי התכנית : גורדי ארטיפקט
רח' התעשייה 37 בית ספר קיש א.ת. נשר
048203334 048203335-6-9:טל פקס
31003
תאריך: 7.3.01

פן לנו התנגדות עקרונית להכנת בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות ההגנה המוסמכות.
התימתנו הינה כי לא ניתן בדיקה אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
והתכנית בגלל שהיא כרוכה בהוצאת כספים על עבוד לא הוקצה השטח
ומתחבב עליו. לכן התמימתנו זו באה במקום
הסכמת הרשות המקומית או של רשות מוסמכת. לכן כל
ל: _____
ב. _____
בקים הכנסת יזם זה יתקבל ויש להעביר בגלל הכרתו ע"י
מי יתקבל ע"י מינוי רשות מקומית או על כל זכות
או מינוי רשות מקומית או על כל זכות חתימתנו
ששונה אך דיוק הקודים מבט חתומות.
מינהל פיקרעני ישראל
מחוז הצפון
תאריך: 22.03.01

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור ח"ית מס. 11913
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.5.67 לא את התכנית

 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11913
 כורחמה בילויט הטריטוריה מס. 4986
 מיום 3.5.67