

2-4100

משרד הפנים מחוז הצפון
 תפקיד המפקח הכללי המשקיף - 1965

מס' תעודת זהות: 10022

מס' תעודת זהות: 31199

שם: *אילן*

מס' תעודת זהות: *7*

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מס' תעודת זהות: 10022

מס' תעודת זהות: 4834

מס' תעודת זהות: 1820

מס' תעודת זהות: 21.12.99

נפה עכו

מפורטת מס' ג/10022

"מרכז רמת רבין - כרמיאל"

המהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/במ/115 (בתוקף)

אפריל 1999

י"ז 1999

טל': 067574510
פקס: 067563093

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון
רחוב חרמון 1 - נצרת עלית

יוזם התכנית:

טל': 067558211
פקס: 067560521

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
ת.ד. 580 - נצרת עלית

בעל הקרקע:

טל': 04-8360495
פקס: 04-8375187

עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
רחוב גולומב 25, חיפה

עורך התכנית:

טל': 04-8244468
פקס: 04-8251095

ש. קרני - מהנדסים יועצים
רחוב דישראלי 46 א', חיפה

יועץ כבישים
ותקשורת:

טל': 04-8241123
פקס: 04-8345651

יהודה פרחי
רחוב רחל 3, חיפה

יועץ פיתוח ונוף:

- 1 שם וחלות**
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/10022 "מרכז רמת רבין - כרמיאל" המהווה שנוי 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.

- 2 יחס לתכניות אחרות**
- 2.1 תכנית זו-מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/115 (בתוקף).
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו. כל הסעיפים הנוספים יהיו לפי התכנית המפורטת ג/במ/115.

- 3 מסמכי התכנית**
- 3.1 תשריט בקני"מ 1:1250 - מחייב.
- 3.2 תקנון המכיל 27 עמ' - מחייב.
- 3.3 נספח בינוי הכולל תכנית בינוי כללית בקני"מ 1:1250, תכנית בינוי אזור מרכז השכונה + חתכים בקני"מ 1:500; פרטים אופייניים בקני"מ 1:25 - מחייב.
- 3.4 נספח אדריכלות למתחם C-100 המהווה דוגמא למתחמים אחרים והכולל תכניות כל הקומות בקני"מ 1:250 - מנחה.
- 3.5 נספח נוף - מחייב.
- 3.6 הסדרי חניה - מחייב.

בכל מקרה של סתירה בין תקנון התכנית לבין כל נספח מצורף מחייב הנספחים הקובעים.

- 4 **ה מקום**
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז שכונת רבין-כרמיאל בצומת הכבישים 12/11,
 בחלק מגוש 18991 חלקות: ח"ח 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 81.
 ובחלק מגוש 18992 חלקות: ח"ח 22, 26, 27, 28, 39, 45.

- 5 **שטח התכנית**
 שטח התכנית במדידה גרפית הוא 75.0 דונם.

- 6 **גבולות התכנית**
 גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.
 התכנית תחומה בכבישים 112, 113, 114, 11, 119, 117, 12, 123, 122.

- 7 **מטרת התכנית**
1. איחוד וחלוקת מגרשים בתוך תחום התכנית.
 2. יצירת שטחים למבני ציבור.
 3. הקטנת שטחי מסחר
 4. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג' במגרשים מס' AI - CI - DI.
 5. איחוד וחלוקת שצפים והגדלתם.
 6. שינוי מיקום חניה ציבורית והתאמה כמותית לשטחי המסחר החדשים
 7. שינוי יעוד ממגורים ג' משולבים מסחר לשטח מסחרי בלבד במגרש מס' B100.
 8. התאמת הוראות התכנית בדבר בנוי או עיצוב אדריכלי.
 9. הקטנת כמות יח"ד.

- 8 **באור הסימנים בתשריט**
- | | |
|-------------------|--------------------------|
| גבול תכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה מרוסק |
| גבול גוש ומספר | קו שחור משונן |
| גבול חלקה לביטול | קו ירוק מרוסק |
| מס' חלקה לביטול | עיגול ירוק מרוסק עם מספר |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור |

מס' מגרש מוצע למגורים ומסחר	ספרה ואות לטינית שחורה (ייחוס המגרש לרביע) בתוך עגול
מס' מגרש מוצע למוסדות ציבור	אות עברית ואות לטינית שחורה (ייחוס המגרש לרביע) בתוך עגול
קו מבנה	קו אדום מרוסק
דרך מוצעת או הרחבת דרך או חניה ציבורית	שטח צבוע אדום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך משולבת	שטח צבוע פסים אדום ירוק לחלופין
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח מגורים ב'	שטח צבוע כחול
שטח למסחר	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה
חזית עם מעבר מקורה "קולונדה"/שורת עמודים	קו מסומן בנקודות שחורות
חזית חנויות	קו סגול עבה
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע עליון של הגבול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה שחורה ברביע ימני ושמאלי
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של הגבול

9. שימוש בקרקע

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

10. רשימת התכליות

10.1 אזור מגורים ג' משולב עם מסחר, מגרשים D-100, C-100, A-100

א. האזור כולל 3 מגרשים למגורים ג' משולב עם מסחר.

ב. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד בצד הפונה לכבישים מס' 11, ו-12 ויופסק בדרך משולבת מס' 211, 224, 229 תותר קומת גלריה כקומה שניה מעל לקומה המסחרית, על פי התנאים המפורטים בסעיף 12 "הוראות והגבלות בניה". יותרו מחסנים בק"ק לצורך אחסון בלבד.

ג. כל החזיתות הפונות לרחובות 12/11 יכללו קולונדה.

- ד. בנינים עם חזית מסחרית - תותר קומת מסחר + גלריה, 5-6 קומות מגורים, 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה מחזית הרחובות 12/11. בנינים ללא חזית מסחרית - תותר קומת קולונדה, 5-6 קומות מגורים, 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה מחזית הרחובות 12/11.
- ה. חניה עבור משתמשי המסחר תהיה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות. חניה עבור המגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.
- ו. המסחר שיותר ביעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם איזור מגורים כמפורט בסעיף ז'. לכל שרותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל.
- ז. בקומה המסחרית במפלס הרחוב יותרו השימושים הבאים:
 חנויות לממכר קמעוני 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 למבנה המסחר המתאים לתכלית.
 לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים.
 יש לדאוג שהשימושים לא יהיו מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

10.2 איזור מסחר - מגרש B-100

- א. כל החזיתות הפונות לרחובות 12/11 יכללו קולונדה.
- ב. באזור זה תשולב פונקציה מסחרית גדולה כגון סופרמרקט, לשרות תושבי השכונה ובקומה א' משרדים או כל שימוש למבנה המתאים לתכלית.
- ג. יש לפתח את הרחבה של המבנה המסחרי בהתאם לנספח אדריכלות ולנספח נוף וכחלק בלתי נפרד מהבנין, הכולל הצבת אלמנט אומנותי כגון פסל או תבליט. האלמנט האומנותי יקבל את אישור הועדה המקומית או מישהו שיוסמך על ידיה לפני ביצועו.
- ד. בזמן הגשה להיתר בניה, יש לצרף תכניות בנוי ותחבורה.

10.3 שטח למבני ציבור - ל-A, ל-C, ל-U
 תותר בניית מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, טיפת חלב, בית כנסת לשימוש
 הקהילה שמוש המבנה הסופי של התכלית ייקבע בוועדה המקומית בהתאם לצרכי
 השכונה.

10.4 שטח ציבורי פתוח
 שטח ציבורי פתוח לשימוש כלל הציבור ישמש לשבילים להולכי רגל, שדרת עצים,
 משטחי גינון, מעבר מערכות תשתית וריהוט רחוב. לא יאושרו חדרי טרנספורמציה
 ומתקנים טכניים בשטח זה, למעט מגרשים A כ"ד, C כ"ד, D כ"ד

10.5 שטח לחניה ציבורית
 שטח לחניה לכלל הציבור ישמש לחניות, מדרכות להולכי רגל, גינון, קוי ניקו,
 חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים.
 בחניות לאורך הכבישים ישולבו שטחי ירק או עצים בוגרים בהתאם להוראות נספח
 התחבורה והנוף המחייבים.

10.6 דרכים
 ישמש למעבר כלי רכב, חניות לאורך הדרכים. מדרכות להולכי רגל, גינון, קוי ניקו.
 חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים.

10.7 דרך משולבת מס' 211, 224, 229 (סמטאות)
 ישמשו למעבר הולכי רגל, מערכות תשתיות, גישה וחניה של כלי רכב.

11. א. טבלת שטחים - מצב קיים / מצב מוצע

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע		מס' יחיד
	סה"כ שטח (דונם)	אחוז משטח התכנית הקיימת	סה"כ שטח (דונם)	אחוז בשטח התכנית המוצעת	
איזור מגורים ב'	14.2	19%			116 יחיד
אזור מגורים ג' - משולב עם מסחר	34.2	45%	356	48%	520 יחיד
מסחר			4.7	6%	
שצ"פ	2	3%	5.2	7%	
מבני ציבור			3.6	5%	
חניה צבורית	3.5	5%	4.8	6%	
חניה מאושרת	21.1	28%	19.7	26%	
דרך משולבת מוצעת			1.4	2%	
סה"כ	75	100%	75	100%	636 יח'

טבלת זכויות והגבלות

(עפ"י תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשי"ב 1992)

צפיפות נטו	בניה	גובה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קו בניין		שם האזור					
			מס' בניה	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתח כניסה		מפלס מעל כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי במ"ר
מס' יח' בתכנית סה"כ	מ' 6	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8
	מס' יח' למגרש	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8	מס' קומות 8
150	30	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות
150	30	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות
450	30	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות
150	12	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות	קומת מסחר + 8 קומות

צמפות נטו	בניה	גובה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קו בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור (שמושים עיקריים)	
			סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מרחב מכלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
מס' יח' לתכנית	מ"ר	מס' קומות														
	6*		65%	35%	10%	55%	0	65%	5	4	3	1,200	ל- A	מבני צבור		
	8	2	65%	35%	10%	55%	0	65%	5	4	3	1,200	ל- C	מבני צבור		
	8	2	65%	35%	10%	55%	0	65%	5	4	3	1,200	ל- D	מבני צבור		
	10	2	65%	35%	10%	55%	0	65%				540	ל- B	שצי"פ		
												790	ל- C	שצי"פ		
												290	ל- A	שצי"פ		
												290	ל- C	שצי"פ		
												290	ל- D	שצי"פ		
												790	ל- A	חניה ציבורית		
												790	ל- D	חניה ציבורית		
												500	ל- A	חניה ציבורית		
												500	ל- C	חניה ציבורית		
												500	ל- D	חניה ציבורית		
												1,000	ל- A	שצי"פ		
												1,000	ל- C	שצי"פ		
												1,000	ל- D	שצי"פ		
												550	ל- A	חניה ציבורית		
												550	ל- C	חניה ציבורית		
												550	ל- D	חניה ציבורית		

הערות:

- 1* קו הבנין הצדדי יהיה כמסומן בתשריט. נספח בנוי ונספח אדריכלי. קו הבנין לכיוון כבישים 12/11 ימדד מגבול מגרש.
- 2* מתחת למפלס הכניסה תותר בנית שטחי שרות בלבד חניה/מחסנים. שטח זה ייחשב כשטח שרות.
- 3* שטח למסחר כולל גלריה. כניסה לגלריה תהיה מתוך המסחר בלבד.
- 4* תותר בנית חניה תת-קרקעית בהו מגרש בהתאם לנספח הבינוי שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שירות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שירות אחרות. חניונים תת-קרקעיים יהיו מנוקזים גרויטציונית בלבד.
- 6* גובה רצפת הדירה העליונה לא יעלה על 27 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. גובה מקסימלי יימדד ממפלס הכניסה למגורים ולחבנה ציבור עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא יולל חדרי מכונית על הגג.
- 7* א. תחול חובת בניית מרפסות מקורות בשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר או 80% מהשטח הצמוד ליציאה למרפסת. במקרה של מרפסות גג יקורו מרפסות בשטח שלא יפחת מ-10 מ"ר, באישור מהנדס העיר. חישוב השטחים המקורים יעודכן עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה. ב. ליעודים שצ"פ ודרכים לא תותר בניה.
- 8* בבנינים עם חזית מסחרית: קומת מסחר עם גלריה + 5-6 קומות + 2 קומות גג בבנינים ללא חזית מסחרית: קומת קולונדה + 5-6 קומות + 2 קומות גג ולפי תכנית בנוי). בנוסף תותר קומת חניה תת קרקעית בפיתוח, לא צמודה למבנה.

12.1 אזור מגורים ג' משולב עם מסחר

- א. עקרונות הבנוי והעיצוב במגרשים אלה יהיו בהתאם לנספח אדריכלות והתוכניות המלוות אותו המהוות חלק בלתי נפרד מתב"ע זו.
- ב. מבנים אלה מהווים את מרכז שכונת רמת רבין ויוצרים רחוב מסחרי, קולונדה, גינות ציבוריות, שדרה וחניונים ציבוריים.
- ג. המבנים מעוצבים כיחידה בעלת עיצוב אדריכלי מגובש.
- ד. עיצוב הבנין הבסיסי - המבנה מורכב ממבנה מגורים בעל 3-5 דירות בקומה. הכניסה למגורים תהיה דרך הרחוב הראשי ודרך החצר הפרטית.
- ה. תבנה קומת מסחר גבוהה עם אפשרות לגלריה. המסחר יתאפשר באזורים בהם עובר קו סגול עבה בתשריט:
1. במגרש A-100 - לאורך רחוב 11, ברחוב 12 עד דרך משולבת 211.
 2. במגרש C-100 - לאורך רחוב 12, ברחוב 11 עד דרך משולבת 224.
 3. במגרש D-100 - לאורך רחוב 12, ברחוב 11 עד דרך משולבת 229.
- ו. במקומות בהן לא תהיה חזית חנויות, תבנה ארכדה בת קומה אחת בגובה של לפחות 4 מ' לאורך הרחובות הראשיים (12/11) וברוחב מינימלי של 3 מטר.
- ז. קו בנין לרחוב הראשי - הבנין יוצמד לקו הבנין בקומת המגורים. קומת המסחר תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות לעומק המגרש. מרווח זה יהיה חופשי מעמודים וישמש כשטח קולונדה שיצטרף לשטח המדרכה, בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות והוא יחשב כשטחי שרות.
- ח. מעבר לציבור - יש להבטיח זכות מעבר לציבור מתחת למבנה בהמשך לדרכים המשולבות 211, 224, 229 עד לרחובות 11, 12. מעבר ציבורי זה יהיה בגובה 3 קומות לפחות וברוחב 10 מ' לפחות - כמסומן בנספח הבנוי.

ט. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח ללא חניות במקומות מרוכזים בשיעור של 7 מ"ר ליחידת דיור, ויהיה חלק מפיתוח החצר השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה כפוף לתוכניות פיתוח ונספח אדריכלות ויבוצע כתנאי למתן שרותים למבנה (טופס 4).

י. גובה בנינים

1. בנינים עם חזית מסחרית

- א. קומת מסחר גבוהה + גלריה, 5-6 קומות מגורים מדורגות, 2 קומות עליונות בנסיגה של 1.5 מטר מקוי מעקות הקומה מתחתן (כלפי רחובות 12/11). המסחר מלווה בקומת עמודים (קולונדה), לכל אורכו. (מסומן בנספח בינוי כ- מ+5+2 או מ+6+2).
- ב. בקומת המסחר הגבוהה תותר גלריה לחנות (במפלס הגלריה).
- ג. בקומת הקרקע תהיה קומת כניסה לבנייני המגורים ויותר בה מחסנים ושטחי שרות בנוסף למסחר.
- ד. מפלס הגלריה יוצמד ליחידת המסחר בלבד ללא אפשרות פיצול ליחידת רישום אחת.
- ה. חמש קומות המגורים ידורגו לפחות 2 דרוגים כלפי חזית הרחוב הראשי בעומק של 1.5 מ' לפחות כל אחת. הדרוגים בחזית הראשית לא יהיו רציפים ויצרו קוים אופקיים שאורכם לא יעלה על 25 מ'.
- ו. 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 1.5 מטר לפחות מקוי מעקות הקומה מתחתן. שטח כל אחת מהקומות העליונות (קומות הגג) לא יעלה על 70% משטח הקומה מתחתן.

2. בנינים ללא חזית מסחרית

א. קומת קולונדה, 5-6 קומות מגורים מדורגות, 2 קומות גג עליונות בנסיגה של 1.5 מטר מקוי מעקות הקומה מתחתן (כלפי רחובות 12/11).
(מסומן בנספח בינוי כ- ע+5+2 או ע+7+2).

ב. קומת כניסה - יותרו שטחי שרות לטובת כל דיירי הבנין. קומה זו מלווה בקומת עמודים (קולונדה), בהמשך לקולונדה של החזית המסחרית. ניתן יהיה להצמיד חלקים מקומת הקרקע לדירות בבנין. השטח המוצמד ישמש למשרדים, או חלקי דירה - כגון אגף להורים קשישים וכו'. במקרה זה, חלקי בנין אלו יחושבו בטבלת זכויות בניה בהתאם. הגדרת השימוש בשטחים אלה תעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה ובכל מקרה השטח המוצמד יהיה שייך לבעלי הדירה שלמעלה ולא יהיה ניתן להפרדה.

ג. 6 קומות המגורים ידורגו לפחות 2 דרוגים כלפי חזית הרחוב הראשי בעומק לפחות 1.5 מ' כל אחת. הדרוגים בחזית הראשית לא יהיו רציפים ויצרו קוים אופקיים שאורכם לא יעלה על 25 מטר.

ד. 2 הקומות העליונות כמכו סעיף י', 1 ו'.

י"א. רצף בנינים בסיסיים

1. בכל מגרש יותרו לבניה 6 בנינים בסיסיים העוקבים אחר קו הרחוב ומשנים כוון באזור השצ"פ (כ"א A, כ"א C, כ"א D) בפינת הרחובות - בהתאם לנספח אדריכלות.

2. במעבר לסמטאות, לחניות ולכניסות למגורים - תחול הפסקה ברצף החנויות וההמשכיות תשמר הארקדה (פרט למעבר הסמטה) ובקומות המגורים שמעל כמפורט בחזיתות ובתוכניות בנספח הבינוי.

3. באזור השצ"פ (כ"א A, כ"א C, כ"א D) מול פינת הרחובות תחול הפסקה ברצף הבנינים ויווצר חריץ מלא בין המבנים. המרווח הנ"ל יהיה לפחות ברוחב 2 מ' בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני.

12.2 אזור מסחרי - מגרש B-100

א. עקרונות הבינוי ועיצוב המגרש יהיו בהתאם לנספח אדריכלות והתוכניות המלוות אותו.

ב. במגרש זה תפותח כיכר פתוחה בהתאם לסעיף 12.3 ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה, אשר יחד עם השצפ"ים כ"א-A, כ"א-C, כ"א-D יוצרים חלל עירוני. על הכיכר והשצפ"ים להיות מטופלים כיחידה אחת בהתאם לנספח נוף ובתאום דרישות יוזם התכנית ועיריית כרמיאל.

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

ד. קוי הבניה לרחובות הראשיים

בחזית הפונה לרחוב 12, הבנין יוצמד לקו מגרש 0 בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 3 מטר לפחות לעומה המגרש. מרווח זה ישמש כשטח קולונדה שיצטרף לשטח המדרכה. בשטח הקולונדה תהיה זיקת הנאה לציבור לצמיתות. גובה הקולונדה לא יפחת מ-4 מטר

בחזית הפונה לרחוב 11 במגרש B-100 בלבד קו הבנין יהיה בעומק 20 מטר בנוסף לרוחב השצ"פ וזאת על מנת לאפשר פיתוח כיכר ציבורית עפ"י הנחיות סעיף 12.3.

בקומת קרקע תתוכנן קולונדה או אלמנט הצללה חילופי מעבר לקו בנין. אלמנט זה יעוצב כחלק אינטגרלי של פיתוח הכיכר והמבנה באישור מהנדס העיר.

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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.

12.3 פיתוח ככר ציבורית

ברביע B תפותח ככר פתוחה עם רישום זיקת הנאה לציבור ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה במגרש זה (ראה תכנית בנוי קני"מ 500:1).
 הככר והשצפיים הפונים אליה יוצרים חלל עירוני חשוב ושלם. על הככר והשצפיים להיות מטופלים כיחידה אחת - בהתאם לנספח נוף ובתאום יוזם התכנית והעיריה.
 בככר ישולב אלמנט אומנותי, לפי סעיף 10.2 ד'.

12.4 מבני ציבור

- א. מבני הציבור יהיו בני 2 קומות.
- ב. יש לדאוג לחזית חמישית של המבנה - גמר הגג יהיה מחומר עמיד כגון רעפים, חצץ באישור מהנדס העיר. כל המערכות יהיו מוסתרות ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה
- ג. גדר המגרש הציבורי תשתלב ותתאים לגדרות של בנין המגורים הסמוך ותהיה מחומרים דומים.
- ד. תכנית פיתוח החצר תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית היתר הבניה, ותכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים ואזורי גינון.
- ה. גמר הבנין
 חזיתות המבנה יהיו מצופים בחומר השיח, על פי תכנית המתאר של כרמיאל והשינויים שנעשו לה בתבי"ע מק/כר/4/424 (בתוקף).
 החמרים והגוונים יאושרו ע"י מהנדס העיר.
 יש להתאים את חומרי הגמר לגמר המגורים הסמוכים.

13 הוראות מיוחדות לחלקי בנין

13.1 מרתפים

תותר בניית מרתפים לאחסנה, חניה, חדרי מכונות.
 גובה פנימי של קומת המרתף יהיה בהתאם לשימוש המיועד לו, ובכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.

- 13.2 מחסנים
- א. לכל יחידת דיור ייבנה מחסן בשטח מינימום של 3 מ"ר נטו. המחסנים ייבנו מחוץ לשטח הדירה במרוכז.
- ב. המחסן ייבנה כחלק מהבנין ויוגש לאישור בבקשה להיתר בניה.
- ג. בנוסף למחסנים דירתיים יותר מחסן בית משותף בשטח של 20 מ"ר מחסן זה יירשם כנכס משותף.

- 13.3 קולונדה
- א. על מבקש הבקשה להיתר בניה קיימת חובת ביצוע קולונדה לאורך הרחובות הראשיים 11, 12 ובפינות הרחובות הללו (מסביב לשצפ"ים כ"א-A, כ"א-C, כ"א-D).
- ב. גובה הקולונדה יהיה לפחות 4 מטר. עומקה לפחות 3 מטר.
- ג. הקולונדה תצופה באבן מכל הצדדים כחלק מהחזית הקדמית. הכל על פי פרטי נספח הבנוי.

- 13.4 מרפסות
- א. בחזית הקדמית, כלפי רחובות 12/11, יהיו מרפסות מדורגות. המרפסות יקורו בהתאם לפרטים המצורפים לנספח האדריכלות.
- ב. בחזית האחורית יהיו מרפסות מדורגות כאשר הגובה בין רצפת מרפסת לתקרה יהיה קומה אחת או שתיים במקום לא חזותי.
- ג. קרוי המרפסות יהיה אופקי בתיאום עם החזית והפרטים כמצוין בתכניות נספח האדריכלות. חומרי הקרוי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.
- ד. גגות ללא גישה - גגות פנויים הנמצאים בצמוד לדירות יוגבהו בלפחות 40 ס"מ כך שמפלסם יהיה גבוה ממפלס הדירה הצמודה. לחילופין יוצמדו לדירה שמתחתם או יהוו גג משותף.
- ה. מרפסות מקורות יתוכננו כך שלא ניתן להפכן לחלק אינטגרלי מהסלון או חדרים אחרים.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

14.1 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.

14.2 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.

- 14.3 שילוט
- 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"י 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.

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

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

14.6 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.

14.7 מסתורי כביסה ומזגנים
א. המסתור לא יבלוט מחוץ לבנין 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 ואו 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.

ג. לדירות דו-מפלסיות יוכן מקום מסתור למזגן מרכזי אשר לא יהווה מטריד לשכנים ויעמוד בדרישות המרחק למדחס

ד. מיקום מזגנים בתוך מסתור הכביסה יחייב עומק של 1.2 מ' לפחות למסתור. התקנת המזגנים תהיה עפ"י תקן ישראלי 994 חלק 4.

14.8 ארובות

לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים

14.9 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 ונספת אדריכלות.

14.10 ניקוז מי גשם

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.

14.11 מקלטים - מרחבים מוגנים

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.

14.12 מעליות

בכל מבנה מגורים מעל 3 קומות ובכל מבנה מסחרי מעל קומה אחת יידרש להתקין מעלית.

המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק התכנון והבניה.

14.13 גישה לנכים

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

15. חנייה

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנת חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חנייה תשמ"ג 1983.

א. יש לדאוג ל-2 מקומות חנייה ליחידת דיור בתוך המגרש, ליחידות עד 75 מ"ר 1.5 מקומות חנייה ליחידת דיור. לכל דירה יוצמד מקום חנייה אחד לפחות מהחניות במגרש, ולא יותר משני מקומות.
כל החניות המקורות תוצמדנה לדיירים.

ב. לכל חנות יוצמד מקום חנייה אחד לפחות בתחום המגרש.
למסחר יהיו חניות במקומות לחנייה ציבורית ובמקביל לרחובות, בהתאם לנספח הסדרי חנייה.
הערה זו לא תחול על מגרש B-100, שם יחושב היקף חנייה לפי מקום חנייה אחד לכל 25 מ"ר כולל חנייה לעובדים.

ג. חלק מהחנייה תהיה חנייה תת קרקעית בהתאם לנספח אדריכלות ונספח הסדרי חנייה.

ד. יש לדאוג לאוורור ותאורה של החנייה התת קרקעית, הן טבעי והן מלאכותי.

ה. חזית מבנה החנייה כלפי הרחוב חייבת להיות מטופלת כחזית הבנין כולל חומרים, צמחיה וכו' - ראה נספח אדריכלות.

ו. יש לדאוג שתשולב צמחיה בתוך החניות ופרגולות בנויות עפ"י פרטי הפיתוח ובהתאם לנספח אדריכלות והנוף.

ז. התכנון והביצוע יהיו כפופים לנספחי התחבורה והנוף.

ח. חניונים תת קרקעיים יהיו מנוקזים גראויטציונית בלבד.

16. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.

17. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים 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. מיקום - ראה נספח אדריכלות.
על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם הכל בהתאם לדרישות חברת 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 הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
 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.

תיעול וניקוז

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

קווי תקשורת

- 20.
- 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 לטלוויזיה בכבלים עד גבול המגרש.

פתוח השטח

- 21.
- 21.1 באזור מגורים ג' משולב עם מסחר, יש לדאוג לפתוח המדרכה בחזית החנויות, כולל ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. הכל עפ"י נספחי התוכנית ובתאום מהנדס העיר.
 - 21.2 לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית או לקטעים.
 - תכנית הפיתוח תבוסס על נספח הנוף המחייב בתב"ע זו ותכלול את כל הפרטים הנדרשים לפני מהנדס העיר.
 - 21.3 במגרשים המיועדים לשצ"פ יש להכין תכניות פיתוח מפורטות ע"י אדריכל נוף רשוי ולהגישן לאישור מהנדס העיר - התוכניות יהיו בהתאם לנספח הנוף.
 - 21.4 לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש תוכניות פיתוח מפורטות בתיאום עם תוכניות פיתוח ופרטים בנספח הנוף.
 - 21.5 תותר בנית חדרי טרנספורמציה וביתני אשפה בקו מגרש 0 ובתנאי שלא יפנו לרחובות 12/11 וכחלק מהפיתוח בתאום עם נספחי אדריכלות ונוף.
 - 21.6 קירות תומכים
קירות תומכים, גדרות, מעקות, מסדים, יחופו באבן טבעית מסותתת, בהתאם לפרטים בנספחי האדריכלות והנוף.

עודפי קרקע

- 21.7
- א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.
 - ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התוכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.

21.8 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 בנפסח הנוף.

22. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י הוראות חוק תכנון והבניה.

23. היתר בניה

לפני דיון בבקשה להיתר בניה תוצג בפני הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי. לאחר אישורה ניתן יהיה להגיש לועדה בקשה להיתר בניה. המקום ישווק ויבוצע בשלמותו, אולם יחולק לצרכי רישום בלבד. לפני מתן טופס 4 לשני המגרשים בתוך המתחם.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל
15/11/99

משרד הבינוי והשיכון

יוזם התכנית:

פני התנוחה עקרונית להצטרף מחדש לרשות המוסדות.
 לשירות התכנון המוסדות.
 החלטתנו הינה לנסות הסדר בלבד. אין בה כדי להחנות את זכות לומר
 ולענות או לכל יום יום. המוסדות יקראו לא נוקטה השטח
 ונחשב עמו. המוסדות יקראו לא נוקטה השטח
 הסכמת כל המוסדות להצטרף לרשות המוסדות.
 להצטרף לרשות המוסדות.
 מנהל מקרקעי ישראל
 בינוי ושיכון
 כי מוסדות המוסדות יקראו לא נוקטה השטח
 א. המוסדות המוסדות יקראו לא נוקטה השטח
 ניתנת אך ורק לנקודת מבט זו.
 מינירל כפרקעי ישראל
 מחוז הצפת

בעל הקרקע:

עוזי גורדון-אדריכלים בע"מ
 קרן היסוד 18, טירת הכרמל
 סוקולוב (78) תחת השרון
 טל. 03-5408290
 פקס 03-5492093

עוזי גורדון בע"מ,
 אדריכל ומתכנן ערים
 רחוב גולומב 25, חיפה

עורך התכנית: