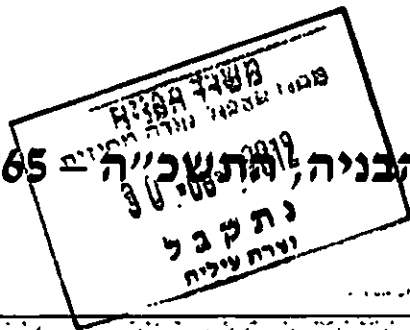


30.08.12

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19152

שם תוכנית: צפון גבעת רם - תוספת של 72 יח"ד

מחוז: גליל

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית כרמיאל

סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<div data-bbox="200 1521 633 1703" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19152/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	<div data-bbox="801 1492 1307 1714" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19152/ג הועדה המו"ז לתכנון ובניה החליטה כיום 12/5/12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יוסף ברון יו"ר ועדה המחוזית</p> </div>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

גבעת רם צפון היא שכונת המשך של שכונת גבעת רם הקיימת.

שטח האתר כ- 131.544 דונם, מכיל בתוכו בתים צמודי קרקע, מערכת דרכים והמשך של סובב כרמיאל. השכונה המוצעת תכיל 34 בתים דו משפחתיים ו 4 בתים חד משפחתיים ושני מגרשים של בנייני ציבור(אחד קיים בשטח).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

צפון גבעת רם - תוספת של 72 יח"ד  
ג/19152

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

131.544 דונם מדוד במחשב

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורות**

1

13.08.2012

תכנית מפורטת

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

קואורדינטה X 226006  
קואורדינטה Y 758135

**1.5.2 יאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כרמיאל יישוב

שכונה רחוב מספר בית גבעת רם

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18984	מוסדר	חלק מהגוש	-	258
19065	מוסדר	חלק מהגוש	104,105	103, 91
19066	מוסדר	חלק מהגוש	84, 80	82,91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
19066	18984
19065	19045, 18984

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/כר/7/143	404/1,404/2
ג/12421	118,503

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/במ/143	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/במ/143	4502	13.3.1997
מק/כר/7/143	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מק/כר/7/143	4710	10.12.1998
1/18/31	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1/18/31	4675	1.9.1998
1/18/32	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1/18/32	4909	9.8.2000
גנ/17007	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/17007	6025	26.11.2009
ג/12421	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12421	5287	1.4.2004
ג/1246	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1246	1726	10.6.1971
תתי"ל 12/2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תתי"ל 12/2	5606	18.12.2006
תמ"א 3/11/ג'	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3	698	16.11.2006
תמ"א 14	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 14	4644	17.5.1998
תמ"א 22	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 22	4363	19.12.1995
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34	1955	12.7.2006
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34	723	9.8.2003
תמ"א 35	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2	276	16.8.2005
ג/9065	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/9065	4656	21.6.1998

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עריית כרמיאל	ב.ברוך - י.סלמון	06.08.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט
	עריית כרמיאל	ב.ברוך - י.סלמון	13.08.2012		33		מחייב	הוראות תוכנית
	עריית כרמיאל	ב.ברוך - י.סלמון	30.01.2012	1		1:500	מחייב חלקיית	נספח בנייני
	עריית כרמיאל	סלי טוך- תמי סרגוסי	30.01.2012	6	20	1:500 1:200,1:250 1:100,1:1250	מחייב	פיתוח נוף
	עריית כרמיאל	סלי טוך- תמי סרגוסי	אוגוסט 2012	1	14	1:1,000	מחייב	נספח עצים בוגרים
	עריית כרמיאל	קרני מתנדסים	21.02.2012	4		1:2500,1:500 1:200/2000,1:50	מחייב	נספח תחבורה
	עריית כרמיאל עין כרמים	א.מצר - שרותי תכנון ועיצוב החסיים	20.02.2012	2		1:500	מחייב	תשתיות מים, ביוב

נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע למפלס האפס של הבניינים.  
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית המחייבים.  
 התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית			משרד הבינוי והשכון, מחוז הצפון				מגיש התכנית

**1.8.2 זום במועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית			משרד הבינוי והשכון, מחוז הצפון				זום במועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8560521		04-8558211	ת ד 580, נצרת עלית			מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון				בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8531195		04-8525211	רח' מאיר 42, חיפה 35055			ב ברוך י סלמון ארכטקטים			ברוך ברוך יוסף סלמון	אדריכל
	04-6415719		04-6415717	ת ד 386, גבעת אלה			וינר-סרוגוסי			טלי טוך - תמי	אדריכל
	04-8251095		04-6415717	דיראלי 46 חיפה 34334			ש קרני מהנדסים			וינר-סרוגוסי	מהנדס
	04-8674753		04-8671140	ת ד 6544 חיפה 31064			א מער - שדותי תכנון ויעוץ הנדסיים			אריה מצר	מהנדס
	04-8103705		04-8580355	היזומה 3 טירת הכרמל			רץ הצפון, מיפוי והנדסה בע"מ			שחר סבינו	מודד
	04-8124625		04-8124620	ניור 2, חיפה 31064			טופו - הנדסת חשמל ותאורה בע"מ			זאב פרידמן	מהנדס

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הראשי לבניין המצויין בנספח הבינוי כ - 0.00 +/-

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים - " גבעת רם - צפון" כהמשך לשכונת גבעת רם הקיימת אשר תכלול 72 יחידות דיור ושירותים עירוניים נלווים הדרושים לה כגון: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים לחולכי רגל ורוכבי אופניים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעודים ממבני ציבור, שצ"פ, עתיקות ושטח ארכיאולוגי למגורים, מבני ציבור, שצ"פ, עתיקות, דרכים ופארק.
- 2.2.2 קביעת הוראות בנייה למגרשי בנייה, קווי בנין, קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת הוראות לגבי מגבלות בניה מקו מתח גבוה וקו מים מוצע.
- 2.2.4 קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יחיד מרבי לכל מגרש.
- 2.2.5 התווית דרכים חדשות, שבילי חולכי רגל ושבילי אופניים.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 קביעת הוראות תכנון לשטחים ציבוריים פתוחים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	131.544
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10,656		10,656 (+)	-	מ"ר (עיקרי)	מגורים
	72		72 (+)	-	מס' יחיד	
	4,228		8,927 (-)	13,155	מ"ר (עיקרי)	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 ט בלת שטחים

קו מים מוצע		תאי שטח כפופים		עצים לשימור		תאי שטח	יעוד
קו מים מוצע	קו מנתח גבוה	אתר עתיקות	אתר עתיקות	אזור עתיקות	קו מנתח גבוה	תאי שטח	יעוד
						101-138	מגורים א
				401		401,402	מבנים ומוסדות ציבור
				204		200-204	דרכים
						621,622	שטח ציבורי פתוח
611		611	611,612	612,611		611,612	שטח פתוח לשימור
				601		601	פארק
631				631		631	יער פארק קיים לפי תמ"א 22

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 ט בלת שטחים

מרב מוצע		מרב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
5.36%	7,046	17.5%	23,073
1.14%	1,494	74.4%	97,788
13.01%	17,115	4.7%	6,266
51.56%	67,821		
1.50%	1,976		
6.94%	9,130	3.4%	4,416
3.35%	4,416		
17.14%	22,546		
100%	131,544	100%	131,544

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'		4.1.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
א.	כללי	4.1.2.1
1.	השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו, ההוראות שבטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף מס' 5 בהמשך וכן ההוראות שלהלן:	
2.	באזור זה כלולים מגרשים מס' : 101-138	
3.	באזור זה יבנו בנייני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים.	
4.	המבנים למגורים יבנו במלוא זכויות הבניה, לא תתאפשר בניה בשלבים.	
5.	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע מדידות אבק ורעש לאחר תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.	
ב.	גובה מבנים	4.1.2.2
1.	קביעת גובה הבניינים תיעשה בהתאם להוראות טבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 5.	
2.	גובה הבניין ביחס לדרך : גובה הבניינים במגרשים לא יעלה על 8 מ' מעל גובה מפלס הדרך בנקודת המרכז של המגרש.	
3.	בשום מקום לא יעלה גובהו של בניין על שתי קומות.	
ג.	אדריכלות	4.1.2.3
1.	החניה במגרש תמוקם בצידו של המגרש, ניתן לבנות מבנה חנייה בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין ועיצובו.	
2.	העיצוב האדריכלי מחייב וכל שינוי תכנית יהווה סטייה ממנו.	
3.	הוראות נוספות יפורטו בסעיף 6.5	
4.2 שם ייעוד: בנייני ציבור		4.2.1
שימושים		4.2.1
א.	באזורים המפורטים בסעיף 4.2.3 ייבנו בנייני ציבור לשימושים כגון מוסדות חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה ציבורית אחרת המשרתת את הקהילה, ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה בכפוף לאישור הועדה המקומית.	
הוראות		4.2.2
א.	כללי	4.2.2.1
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד להקמת בנייני ציבור וחלות עליו ההוראות שבנספחים בתכניות בינוי, תנועה, כבישים, פיתוח נוף. ההוראות שבסעיף מס' 6 וכן ההוראות שלהלן:		
ב.	אדריכלות	4.2.2.2
1.	חזיתות בנייני הציבור יהיו מצופות במלואן בחומר קשיח כגון אבן, אלומיניום ושילוב של חומרים קשיחים נוספים באישור מהנדס הועדה המקומית. ראה סעיף מס' 6.6.7 בהמשך.	
2.	תנאי למתן היתר לבניה בשלבים יהיה, הגשת תכנית כוללת לכל המגרש.	
3.	תנאי למתן היתרי בניה יהיה, הגשת תכנית בינוי לועדה מקומית.	
4.	בסמכות הועדה המקומית, לשנות את השימוש המוצע בטבלה שבסעיף 4.2.3 בתנאי השטח השונים, לשימוש אחר שיתאים למפורט בסעיף 188 לחוק.	
5.	היתרי בניה למבני ציבור יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250, הכוללת גם פיתוח שטח, נגישות, וכן תכנית גגות בקנ"מ 1:100. התכניות חייבות באישור הועדה המקומית.	
6.	זכויות בניה, גובה ומספר קומות מרבי, קווי בניין – הכל כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף מס' 5 בהמשך.	
ג.	תשתיות	4.2.2.3
יותר שילוב מבני תשתית, מבני טרנספורמציה ומערכות באזורים לבנייני ציבור, זאת בתנאי שמבנים אלה יתוכננו כחלק		

אינטגרלי מהבניין או הפיתוח.		
1. תכנון השטחים הפתוחים יותאם לשמוש ולייעוד המבנה הציבורי.	פיתוח סביבתי	ד.
2. מפלסי הפעילות בחוף יותאמו למפלסי המבנה.		
3. המגרש יתוכנן באופן שיתאים לכלל האוכלוסיה כולל פתרונות הנגשה.		
4. החניות יתוכננו בשטח המגרש, או ברחוב הצמוד למגרש במידה וכמות החניות מתאימה לתקנים.		
5. תכנון החניות יותאם לטופוגרפיה.		
6. בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה ובמרחק מקסימלי של 6-7 מ' בין עץ לעץ.		
7. בין קו החניה למדרכה נשאר רצועה לגנון ברוחב מינימלי של 2 מ' חזית הרחוב תעוצב בכל דרך רצויה ותאושר על ידי הרשות המקומית.		
8.		

## 4.2.3 טבלת שימושים מוצעים מנחים למבני ציבור

מס' מגרש	יעוד קרקע	שטח בדונם	אחוז משטח כללי בתכנית
401	מתני"ס	1.0	0.74%
402	בית ספר לחינוך מיוחד	6.0	4.45%
סה"כ		7.0	5.19%

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		
4.3.1	שימושים	
א.	ישמש למעבר הולכי רגל ותשתיות	
4.3.2.	הוראות	
א.	כללי	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות לגביו ההוראות להלן:</p> <p>1. באזור זה כלולים מגרשים מס': 621, 622.</p> <p>2. יעוד מגרשים 621, 622 – מעבר ירוק:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* יושם דגש תכנוני על המפגש עם הרחוב.</li> <li>* הציר יאפשר מעבר נוח, בטיחותי, נגיש ומוצל, ולאורכו יתוכננו מקומות מנוחה / ישיבה.</li> <li>* הציר ילווה בנטיעות, גינון, תאורה וטיפול בגמר בניון.</li> <li>3. מעבר 622 – ישמש למעבר תשתיות בלבד, בשילוב גינון ונטיעות.</li> </ul>
ב.	פיתוח סביבתי	אלמנטים מיוחדים בפיתוח ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 ו/או 1: 250 באישור הועדה המקומית, כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח ועל פי הנחיות נספח הנוף המצורף לתכנית זו.
ג.	תשתיות	<p>תותר הקמת מבנה טרפו. השיקום הנופי יעשה על-פי ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השיקום הנופי יטופל על-פי ההנחיות הכלליות ותתי הסעיפים 2.2.1-2.2.6 בנספח הנופי.</li> <li>2. עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב קיים. תישמר שכבת החישוף של 40 ס"מ ותפוזר בשטח בסיום העבודות.</li> <li>3. תיבדק אפשרות של הטמנת האלמנטים בקרקע או כחלק מקיר תומך או קיר חצוב, כך שלא יעמוד האלמנט הבודד כנטע זר בשטח. קו הרקיע ישאר לא מופר.</li> <li>4. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים, תוך ביצע שיקום מלא של האזורי שנעשו בהם עבודות עפר.</li> <li>5. האלמנטים הבנויים הגלויים יצופו אבן שכבות מנוסרת – בניה אנגלית או אבן גיר מסותתת עבה בעיבוד טובזה – בניה בנדבכים.</li> <li>6. סביבת המתקנים והגידור ישולבו בנוף בעזרת עבודות עפר וצמחיה שיתוכננו על-ידי אדריכל נוף.</li> </ol>

4.4 שם ייעוד: שטח פתוח לשימור	
4.4.1	שימושים
א.	שילוב "שבילי עיזים", נקודות תצפית מינימליסטיות ושילוב שביל סובב כרמיאל.
4.4.2	הוראות
א.	כללי
1.	באזור זה כלולים מגרשים : 611,612
2.	הגבעות הצפוניות מיועדות לשיקום ולשימור.
3.	יש לשמר ולטפח את ערכי הטבע והנוף הקיימים הראויים לשימור, כגון : מצוקי סלע, סלעים, צמחיה טבעית, טרסות עתיקות וכו'.
4.	בגמר בניוי ובגמר הרחובות - יש לשקם את התפר שבין הפיתוח לשימור על-ידי עיבוד קרקע, טרסות וצמחיה. אופי השיקום יעשה על-פי מאפייני השטח לשימור.
5.	בגבעה הצפון מערבית תתוכנן נקודת תצפית בפיתוח מינימליסטי, ללא פגיעה בקו הרקיע.
6.	בעת פיתוח "שטח פתוח לשימור" יש לתכנן באזורים המזרחיים והמערביים הקיצוניים, של השכונה, פיתוח נופי שיתייחס להסתרת המחצבה ולהפרדה פונקציונאלית בין השכונה למחצבה.
7.	פיתוח השטח יהיה כפוף להתייעצות עם מנהל רשות המים.

4.5 שם ייעוד: פארק	
4.5.1	שימושים
א.	הפארק משמש את תושבי המקום כמקום שהיה, התכנסות ונופש בתיק הטבע.
4.5.2	הוראות
א.	כללי
1.	באזור זה כלול מגרש : 601
2.	פארק קיים בין שתי הגבעות, המצטמצם בגודלו עקב פיתוח השכונה החדשה.
3.	הפארק מהווה גן יחודי עם נוף גלילי מקומי - טרסות אבן, עצי בוסתן וסלעים מקומיים.
4.	יש לשקם את הפארק במפגש עם גמר הבינוי. במפגש המגרש והשצ"פ יתוכנן קיר אבן, מסלעה או שורת סלעים וגינון ברוחב מינימלי של 1.0 מ' בשטח השצ"פ. (תרשים 6.3.2 בנספח הנופי).
5.	יש להסדיר את הכניסה מהרחוב הקיים ומהרחובות המתוכננים.
6.	מומלץ לפתח אזור אינטנסיבי שיכלול אזורי משחק ושהיה למגוון גילאים.
7.	יש לשקם ולטפח את הצמחיה הקיימת להשלים את הטרסות הקיימות.
8.	שילוב שביל סובב כרמיאל בצפון הפארק. התוואי המדויק יקבע לאחר סיוור בשטח. סימון התוואי יעשה בנוכחות מתכנן השביל ונציגי העיריה. לאחר התכנון יסומן התוואי בשטח ויערך סיוור נוסף עם הגורמים הנ"ל לפני ביצוע.
9.	בעת פיתוח "פארק" יש לתכנן באזורים המזרחיים והמערביים הקיצוניים, של השכונה, פיתוח נופי שיתייחס להסתרת המחצבה ולהפרדה פונקציונאלית בין השכונה למחצבה.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: יער פארק קיים לפי תמ"א 22</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
	שימושים לפי תמ"א 22	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>כללי</b>	<p>1. שימור נוף הגבעות הטבעיות, קו הרכס של הגבעות, עצים, צמחיה ומסלע הקיימים בשטח.</p> <p>2. כל פעולת שיקום או פיתוח נופי יעשו בכפוף לאישור קק"ל והרשות המקומית.</p> <p>3. בשטחים שנקבעו כיער במסגרת תמ"א 22, ניתן יהיה להתיר פעולות מכוח תמ"א 22 ובתנאי שיתואמו עם מנהל מקרקעי ישראל או נציגו. לאחר תום שנתיים מסיום פעולות החציבה באתר ישובו ויחולו על שטחים אלו הוראות תמ"א 22 במלואן.</p>

<b>4.7</b>	<b>ציר הולכי רגל - שביל סובב כרמיאל</b>	
	סימון " ציר מיוחד " בתשריט מתייחס לשביל סובב כרמיאל.	
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	שביל מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. ישולבו בו נקודות תצפית ואזורי ישיבה במקומות המתאימים.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>כללי</b>	<p>1. סובב כרמיאל ישולב, במידת האפשר, בדרכי הביוב ודרכי הגישה לתקנים ההנדסיים.</p> <p>2. רוחב השביל המינימלי הסלול – 2.0 מ'.</p> <p>3. חומרי השביל: אספלט עם אבני שפה, מומלץ לשלב אבן באספלט.</p> <p>4. השביל ילווה בגינון ונטיעות.</p> <p>5. מיקום מדויק של השביל יקבע בשטח בנוכחות המתכנן, נציגי העיריה ונציגי רשות העתיקות (באזורים הנדרשים), בתוך רצועת הדרך שהוגדרה בתשריט.</p> <p>6. דגמה בתרשים 6.5.1 בנספח הנופי.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה "הקובעת"	גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (השטח)	צמימות (נח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה "סה"כ	מתוחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/בתשומן (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קדמי ימני צידי-שמואלי							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	603	101	מגורים א'		
4	2	2	2	8	40	3.2	2	60	374	78	296	78	296	621	102			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	607	103			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	60	374	78	296	78	296	618	104			
4	2	2	2	8	50	2.4	1	46	187	39	148	39	148	405	105			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	106			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	107			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	108			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	109			
5	2	2	2	8	50	2.5	1	45	187	39	148	39	148	408	110			
5	2	2	2	8	40	3.2	2	59	374	78	296	78	296	630	111			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	112			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	113			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	114			
5	2	2	2	8	40	3.2	2	58	374	78	296	78	296	636	115			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	613	116			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	117			
4	2	2	1	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	118			
5	2	2	2	8	40	3.2	2	59	374	78	296	78	296	630	119			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	120			
5	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	121			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	608	122			
4	2	2	2	8	40	3.25	2	60	374	78	296	78	296	616	123			
4	2	2	2	8	40	3.25	2	60	374	78	296	78	296	616	124			
4	2	2	2	8	40	3.125	2	57	374	78	296	78	296	650	125			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	126			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	62	374	78	296	78	296	600	127			
4	2	2	2	8	40	3.3	2	61	374	78	296	78	296	612	128			
4	2	2	2	8	50	2.5	1	46	187	39	148	39	148	403	129			
4	2	2	2	8	40	3.2	2	59	374	78	296	78	296	630	130			
4	2	2	2	8	40	3.2	2	59	374	78	296	78	296	634	131			
4	2	2	2	8	40	3.2	2	59	374	78	296	78	296	634	132			

**משרד המינים**  
**מינהל מחוז תל-אביב**  
**השכר להקמת מערכת מים צולמת**

מבחינת 2006

סדרה	שטח בניה מ"ר	שטח בניה מ"ר		גודל מגרש/מסומן בתעריף (מ"ר)	מס' שטח	יער
		מותחם לקניסה הקובעת	שירות			
4	2	2	2	39	148	412
4	2	2	2	78	296	605
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
				2,808	10,656	22,546
<b>סה"כ</b>						
				13,464	53,312	112,848
<b>קווני בנין (מטר)</b>						
	מ"ר/5	מ"ר/5	מ"ר/5			
4	2	2	2	39	148	412
4	2	2	2	78	296	605
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
4	2	2	2	78	296	616
				2,808	10,656	22,546
<b>קווני בנין (מטר)</b>						
	מ"ר/5	מ"ר/5	מ"ר/5			
5	4	4	5	104.6	627.6	1,046
	3	3		600	3,600	6,000
				704	4,227	7,046
<b>סה"כ</b>						

- (1) מפלס הכניסה הקובעת בנדין יהיה מפלס הכניסה לזירות מגורים המסומן +/- 0.00 - בטמפת הביעור.
- (2) תורת החירה מקורה עד קו בנין 0.0 מ' של המגרש.
- (3) הכניסה הקובעת מסומנת בטמפת הביעור כ - 0.00 +/-.
- (4) יתרת מגרש ספורט מקורה עד קו בנין 0.0 מ' של המגרש.
- (5) יתרת שילוב נמחים שונים וגובה של 2-3 קומות באזורים השונים של מבני מגרש 402 בחתום לעיצוב האדריכלי ובאישור מומחים העדה.
- (6) בכל מקום בו נקבע קווי בנין מפעים בנדין לשימוש, כמפורט בתעריף תוחם נספח עליהם בנדין, ונדר קווי הבנין מהמפעים הנמחים על אלו המפועיים בטמלה.

\* פרטי זכויות הבניה לשיטת שירות למעגרים יהיה כדלכמן:  
 תניה 17 מ"ר  
 ממ"ר 12 מ"ר  
 מחסן דיחית 6 מ"ר  
 מחסן גינה 4 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.0: הוראות כלליות**

6.0.1	התכנית משלימה את הבינוי מעבר לרחוב קציר הקיים, יוצרת כניסות לפארק ולשטחים ירוקים ושומרת על הרקמה של הסביבה.
6.0.2	התכליות בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 5 להוראות התכנית. בשטחים המיועדים למבני ציבור בלבד, ניתן יהיה לשלב שימושים נוספים או לשנות שימושים המיועדים למבני ציבור, לפי הוראות בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ובאישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית.

**6.1: בינוי**

6.1.1	בנוסף על האמור לעיל, חלות על כל סוגי הבניה בתחום התכנית גם הוראות הבינוי המיוחדות המפורטות בנספחים בנוגע לטיפוסי בניינים ולשמירה על החזות החיצונית של הבניינים.
6.1.2	לא יותר שינוי מספר הבניינים הכולל במגרש.

**6.2: הוראות בזמן הבניה**

6.2.1	בטיחות, חוזק, אורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד הבניין, מעטפותיו ומערכותיו יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
6.2.2	מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בדיקות עמידה בתקנים אשר יבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.
6.2.3	התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה.
6.2.4	תוצאות בדיקה המוכיחות עמידה בתקנים יהוו תנאי למתן אישורי אכלוס.

**6.3: קווי בנין**

6.3.1	קווי בניין בתחום התכנית יהיו כמסומן בתשריט "ברוזטות" על הדרכים, כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה, כמצוין בהוראות בניה ו/או על גבי הנספחים. במקרה של סתירה בין המסמכים יקבע הכתוב בטבלת הזכויות.
6.3.2	בקטע רחוב ישר יש להצמיד את הבניין אל קו הבניין הקדמי בלפחות 40% מאורך הבניין וברחוב מעוקל יש להשיק לגבולות המגרש. במגרשים מעל הכביש, קיר תומך של המגרש או קיר חיצוני של חניה ייחשבו כ"בניין" וישיקו לקו הרחוב לכל אורכו.
6.3.3	קווי הבניין בצמתים ייקבעו בהתאם לטבלת הזכויות ובהתאם למשולשי הראייה הבטיחותיים לאור שיפועי הכבישים כמסומן בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.
6.3.4	יותר חניות מקורות עד קו בניין 0.0 מ' של המגרש.
6.3.5	תיאסר כל בניה בכל מרווחי הבניה למעט המקרים הבאים: מבנה חניה, מחסני גינה, קירות ומעקות גנניים, מיצללות, קיר תומך. מרווחי הבניה למיצללות יהיו על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
6.3.6	מגרשים הגובלים בשצ"פים ובמבני ציבור:
6.3.6.1	קווי בניין של מגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים ציבוריים ומבני ציבור הם 4.0 מ' מגבול המגרש.
6.3.6.2	חזית הבניין הפונה לשטח הציבורי הפתוח או למעבר הציבורי חייבת להיצמד לקו הבניין. לצורך סעיף קטן זה גדר בנויה תחשב כחלק מהבניין, ובתנאי שגובהה של הגדר לא יפחת מ-1.50 מ'.
6.3.6.3	בגבול כל מגרש עם שטחים ציבוריים פתוחים או מבני ציבור יבנה קיר אבן לקט שגובהו לא יפחת ממטר אחד.
6.3.6.4	לא תותר גישה לחצרות הבתים דרך שטחים ציבוריים פתוחים.

**6.4: בינוי ופיתוח**

6.4.1	<b>שטח הבניה המותר:</b>
6.4.1.1	בקשה להיתר תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא הבקשה.
6.4.1.2	לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא, גם לא במסגרת שטחי הבניין המותרים.
6.4.1.3	תותר בניית מבני עזר (כגון מחסנים דירתיים, חדרי גז, חדרי אשפה וכד') בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או הפיתוח ויחושב בשטח הבניה המאושר.



<b>6.5 אדריכלות:</b>	
<b>6.5.1 מחסנים:</b>	ביחיד חד ודו משפחתיים תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה, בגודל 6.0 מ"ר - ומחסן גינה בגודל 4 מ"ר, במיקום על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה.
<b>6.5.2 חניה:</b>	
6.5.2.1	החניה תהיה בתחום המגרש ותחובר לדרך הגובלת על פי תכנית תנועה וחניה.
6.5.2.2	מספר מקומות חניה יהיה לפי דרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות החניה תשמ"ג 1983.
6.5.2.3	החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.
6.5.2.4	יותר למקס חניה במרווח הצדדי ו/או הקדמי של המגרש בהתאם לתכנית נספח בינוי המצורף לתב"ע. מיקום הכניסה לחניה יקבע אף הוא על פי תכנית הבינוי. - מבנה החניה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה העיקרי ויהווה שלמות אחת. - לא יתאפשרו פתחים כלשהם בקיר הגובל עם המגרש השכן. - יותר שימוש בגג מבנה החניה כמרפסת אך ורק בתנאי שהמבנה יבנה בתחום קו הבניין. - מיקום וצורת החניות יתוכנן בהתאם לנספח הבינוי.
<b>6.5.3 חזיתות:</b>	
6.5.3.1	לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה וסידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא על פי התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
6.5.3.2	עיצוב חזית המבנים והסביבה יאושרו במסגרת היתר בניה. לאחר השלמת המבנים, לא ינתן היתר לשונייים ותוספות הפוגעות בעיצוב החיצוני הכולל.
6.5.3.3	תנאי לקבלת היתר בניה במגרש כלשהו, יהיה הגשת חזית רחוב מתואמת של המגרשים הגובלים לאורך הרחוב, באישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית.
6.5.3.3	גימור החזיתות יכלול גם מבנים על הגג, יהיה מחומרים קשיחים בעלי תכונות התנקות עצמית ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.5.4 חומרי גמר של חזיתות:</b>	
6.5.4.1	כל המבנים בשכונה יצופו בשיעור 100% ולפחות ב-30% בציפוי אבן נסורה ומסותתת משני סוגים לפחות; יותר שילוב חומרים קשיחים אחרים בחזיתות כגון פסיפס, קרמיקה וכדומה עד שיעור של 30% משטח הציפוי הכולל של המבנה, בתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
6.5.4.2	הציפוי (קומת המסד) יכלול קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים למבנה, ויתוכנן לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטה והחצר. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות (תוך הדגשת קו גמר חופי המסד כאמור לעיל).
<b>6.5.5 מסתור כביסה:</b>	
6.5.5.1	לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון.
6.5.5.2	מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבניין בעומק מינימלי של 0.6 מ' ורוחב 1.60 מ' ללא מדחס מזגן, ובעומק 1.20 מ' כולל המדחס. המסתור לא יבלוט מחזית המבנה ויעוצב כחלק ממנה.
6.5.5.3	מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה; לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
6.5.5.4	תאסר הקמת מתקני כביסה בחזית הפונה לרחוב.
<b>6.5.6 שילוט:</b>	
6.5.6.1	בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש להיתר לפני אכלוס הבית. כמו כן ישולטו כל המבנים על פי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
6.5.6.2	תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בנייני מגורים.
6.5.6.3	בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר על פי הנחיות עיריית כרמיאל ובאישורה.
<b>6.5.7 מזגנים:</b>	
6.5.7.1	מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בבקשה להיתר בניה ויוקנו לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה לרחוב. תחויב התקנתם מאחורי מסתור, כולל פתרונות לתוספת מזגנים. ניתן לשלב את מיקום המזגנים בתוך מסתורי הכביסה על פי פרט שיאושר מראש.

<b>6.5.8 ניקוז מי גשם:</b>	
6.5.8.1	אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות, אלא – בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
6.5.8.2	אין לנקז מי גשם למגרש שכן, או על גבי מדרכות. במקרים אלו יש לנקז את מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול. במקרים מסוימים תתאפשר, באישור עיריית כרמיאל, הפניית חלק ממי הניקוז לשצ"פ סמוך.
3.8.5.6	העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.5.8.4	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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.
6.5.8.5	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.5.9 מיצלות, קירויים וגגונים:</b>	
6.5.9.1	בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קירויים המכסים לפחות 50% משטח הרצפה כחלק מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית. שטח הקירויים יחושב במסגרת אחוזי הבניה המותרים באותו מגרש.
6.5.9.2	תותר הקמת מיצלות עשויות ברזל, אלומיניום, או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחית נוי. פרוט חומרים, צורה ומימדי המיצלות, יחוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של הבית ויוגשו כחלק מבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה.
6.5.9.3	תכנון הבניין יכול את עיצוב הפרגולות כך שיתקבל מראה אחיד עבור כל הבניין.
<b>6.5.10 גגות ומרפסות גג:</b>	
6.5.10.1	גגות מבני המגורים בתחום התכנית יהיו משופעים ו/או שטוחים. לאור השיפועים של השטח יש להתייחס לגגות כחזית חמישית, ויפורטו בבקשה להיתר בניה כולל חומרים, גבהים וכו', כולל הסתרה של מתקנים על הגג שנצפים.
6.5.10.2	הגגות המשמשים למרפסות ירצפו ויגוננו. תכניות רצוף, גינן וגישה לגגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
6.5.10.3	בגגות משופעים לא תותר בניית ארגזי רוח מכל סוג שהוא. יש להקיף את הגג במעקה בנוי מבטון כהמשך הקיר החיצוני עם מזחלת סמויה.
6.5.10.4	יותר שימוש בצוהרי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפוע הגג.
<b>6.5.11 אנטנות:</b>	
6.5.11.1	תותר הקמת אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל מבנה.
6.5.11.2	הכנה לצלחת לויין תבוצע מראש במקום מוצנע בגג.
<b>6.5.12 ארובות:</b>	
6.5.12.1	לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
6.5.12.2	מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
<b>6.5.13 מתקני גז, דלק וכו"ב:</b>	
6.5.13.1	מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין, בצד הפונה לשטח ציבורי. תינתן עדיפות לצוברי גז תת-קרקעיים למתחמי תכנון שלמים. צוברי הגז יותקנו ע"פ תקני הבטיחות בשטחים פתוחים פרטיים בתחום המתחם, כשהם מוטמנים בקרקע. במקרים מיוחדים תותר התקנת צוברי גז תת-קרקעיים בשטחים צבורים באישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.6: עתיקות (אתרים ארכיאולוגיים)</b>	
6.6.1	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.6.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6.6.3	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.6.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תחיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.6.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.7. הוראות פיתוח**

הוראות פיתוח מגרשים, שצ"פים וכו', על-פי הוראות הנספח הנופי

**6.8. הוראות דרכים תנועה וחניה**

הוראות תנועה, חניה, כבישים, מיתון תנועה, פיתוח כבישים וקירות תומכים, שיקום ונגישות וכו', הכל על-פי הוראות נספח דרכים תנועה וחניה מצורף

**6.9. הוראות מים, ביוב וניקוז**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס-ההשואה המקומית/תאגיד.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. אישור תאגיד עין כרמים בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.

**6.10. 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 ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	מספר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.0 מ'	
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	

	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
	י. ארון רשת	1.0 מ'
	יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'

**הערות:**

- א. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים בכל מקרה יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ומלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות וכפוף לכל דין.
- ה. שינויים במערכת חשמל שהעסקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

**6.10.2 קווי חשמל ותקשורת**

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קווי מתח עליון.
- ג. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים במידות הנחוצות לשירות שטח זה. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים כמסומן בתשריט שתכנון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התכנית.

**ה. תחנות טרנספורמציה**

- בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"י עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
- על מגישי בקשות להיתר בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול אמצעים לחסכון באנרגיה, עמודי תאורה דקורטיביים מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ובמקומות מיוחדים עפ"י דרישת מהנדס העיר תבוצע תאורה מיוחדת למבנים אלמנטים נופיים.
- ז. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

**6.10.3 תקשורת**

- א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק וכל חברת תקשורת אחרת ע"י הענין ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי.
- ב. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות אם תהיה דרישה לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת. בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר

<p>להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הועדה המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.</p> <p>ד. העירייה תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש העירייה (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגנים תשלום גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.</p> <p><b>6.10.4 ארונות חשמל ותקשורת</b></p> <p>ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
---

<b>6.11: תנאים למתן היתר בנייה</b>
א. תנאי למתן היתר בנייה, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.
ב. תנאי יסודי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הצגה וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ותוכניות פיתוח תחבורה ותשתיות אשר יוצגו עפ"י רמת פרוט שתקבע על ידו עם הגשת בקשה למידע או הגשת בקשה להיתר.
ג. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.
ד. לא תותר תחילת עבודה במגרש לפני השלמת הקירות התומכים בהיקף המגרש הגובל עם שטחים פתוחים.
ה. תנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית זו יהיה העתקת קו המתח העליון באישור חברת החשמל.
<b>6.11.1 בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בקיום התנאים הבאים:</b>
6.11.1.1 פיתוח התשתית בתחום התכנית, סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, וכן חיבור הביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל.
6.11.1.2 פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
6.11.1.3 הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם/חלק המתחם האמור, ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נושא ההיתר.
6.11.1.4 הסדרת מימון ביצוע הנייל באמצעות הסכם בין הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים בדבר, לבין מבקשי הבקשה והיוזמים.
6.11.1.5 הצגת פרטים נוספים, במידה ויידרשו על ידי הועדה המקומית.
<b>6.11.2 תנאים נוספים לקבלת היתר בניה בתחום התכנית:</b>
6.11.2.1 קביעת מקום שפיכת פסולת בניין ומיקום שפכי עפר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ומחלקת איכות הסביבה בעירייה.
6.11.2.2 התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
6.11.2.3 אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית ניקוז למתחם, התואמת את תכנית האב לניקוז כרמיאל, ודרישות רשות הניקוז.
6.11.3 לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות בתאום עם משהב"ש והעירייה.
6.11.4 תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מעליהם ובסביבתם עבור קו מתח עליון קיים (לפי מרחקים בתקנים הקיימים) הוא העתקת הקו.
6.11.5 במגרש מגורים הגובל במגרש לבניה ציבורית הנבנה לפני ביצועו, יש לשלב בתכנית הפיתוח של המגרשים למגורים, תכנון עקרוני של המגרש לבניה ציבורית.
6.11.6 תעודת גמר (טופס 4) – תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית חניית כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון. על יום התכנית להשלם פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי אכלוס.
<b>6.11.7 תכנית בינוי ופיתוח למגרשי הבניה:</b>
תנאי נוסף לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250, הכוללת: העמדת בנינים, צורתם וגובהם, נספח שיוך חניה, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב ולרחוב, שבילים ודרכים להולכי רגל, קירות תמך, טרסות גן ומתקני תשתית. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.

**6.12. עצים בוגרים****6.12.1 כללי**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק ההנחיות בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

**6.12.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור**

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

**6.12.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1000 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**6.12.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**6.13 הפקעה**

כל השטחים המיועדים לתכנית זו הנועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188-189 לחוק התכנון והבנייה, יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

**6.14 היטל השבחה**

- א. הו ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: משרד הבינוי והשיכון, מחוז הצפון	חתימה: <i>11/10/12</i>	תאריך: 19/8/12
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: ג. ברוך י. סלמון ארכיטקטים	חתימה: <i>6.1</i>	תאריך: 13.08.2012
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: משרד הבינוי והשיכון, מחוז הצפון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

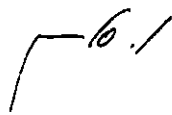
אין לנו התנגדות עקבונת לתכנית בתנאי שיש להיות פתוחות גם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו חוזה חכירה או חוזה חכירה מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אין נעשה או נעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכללי לתכנית, או חוזה חכירה או חוזה חכירה מוסמכת, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן תאגיד: *מ"י - מחוז הצפון*



<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ב.ברוך-י.סלמון ארכיטקטים, מספר זהות 64788003, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19152 ששמה צפון גבעת רם – תוספת 72 יח"ד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 12744.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. טלי תוך – תמי סרגוסי אדריכלות נוף ; פיתוח נופי
  - ב. שמואל קרני – יועץ כבישים ותנועה
  - ג. אריה מצר – יועץ תשתיות
  - ד. טופז – יועץ חשמל
  - ה. חץ הצפון – מיפוי והנדסה בע"מ
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

13.08.2012

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה תמי וינר סרגוסי, מספר זהות 054585377,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19152 ששמה צפון גבעת רם – תוספת

72 יח"ד (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"מ (הגוף

המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 34310

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים פיתוח ושימור נופי לבינוי ולשטחים

פתחים בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי

המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

תמי וינר סרגוסי

חתימת המצהיר

13.08.2012

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אדליה סנדלר, מספר זהות 306188996, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19152 ששמה צפון גבעת רם – תוספת 72 יח"ד (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 0061417 או לחילופין (מחק את המיותר):

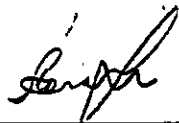
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

13.08.2012

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה קרני שמואל, מספר זהות 05754072, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19152 ששמה צפון גבעת רם – תוספת 72 יח"ד (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום תנועה וכבישים ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12449 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

13.08.2012

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה דני מסיקה, מספר זהות: 023059496, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19152 ששמה צפון גבעת רם – תוספת 72 יח"ד (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום חשמל ויש בידי תעודה מטעם פנקס המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

19152  
הסמך לתכנית מס' חשמל  
ג/19152 בע"מ

חתימת המצהיר

13.08.2012

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית :  
**19152/ג**

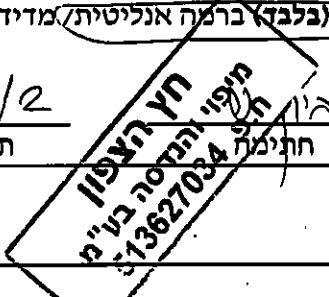
**רמת דיוק:** הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/8/2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: שם מספר רשיון: 707 חתימה: [חתימה] תאריך: 15/8/2011



**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: \_\_\_\_\_ מספר רשיון: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: ב. ברוך י. סלמון ארכיטקטים תאריך: 13.08.2012 חתימה: 16.1

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: תנועה, בינוי, פיתוח נופי, תשתיות וניקוז			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓			

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: <u>משרד השיכון</u>		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		✓
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>				

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה איננה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים



**נספח הליכים סטטוטוריים**

*6.1*

חתימה:

תאריך: 13.08.2012

עורך התוכנית: ב.ברוך י.סלמון ארכיטקטים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1504/ג	מופקדת	1852	3/9/1972
1364/ג	מופקדת	1818	17/4/1972
4950/ג	מופקדת	3593	15/11/1988

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לא רלוונטי	
סעיף 109 (ב)		