

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון	16-12-2015
תוכנית מס' ג/20901	
שם-תוכנית: דגור מוגן בכרמיאל	

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 תוכנית מס' 20901</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.12.14 לאשר את התוכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור ש</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20901 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

עיריית כרמיאל מעוניינת להקים מכלול לדיור מוגן כחלק מנכסיה היפים של העיר. בתיאום עם משרד התיירות, הוחלט להמיר את השטח המיועד ל"תיירות ונופש" במסגרת תכנית מאושרת ג/4349 (אתר כתף) לשטח שייעודו "דיור מיוחד" וישמש לתכנון ופיתוח המכלול לדיור מוגן.

גודלו של השטח המבוקש הוא כ- 25 דונם, על שיפולי גבעה בין הרחובות, ארזים, קרן היסוד וברושים.

התכנית מציעה לשנות את הייעוד והשימוש בקרקע, באופן שייאפשר הקמת כ- 300 יח"ד לדיור מוגן על כל השירותים הנלווים למתן שירותי רווחה, בריאות ובטחון לדיירים. התכנית מציעה לכלול גם מחלקה סיעודית ל- 72 מיטות וכ- 30 מיטות באגף לתשושי נפש.

התכנית מאפשרת בינוי המבטיח מבטים יפים לנוף עבור כל יחידות הדיור, שירותי רווחה ובריאות תקינים ברמה גבוהה במיוחד ונוכחות פיזית של המבנים באופן המשתלב בסביבה בהופעה אסטטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	דיור מוגן בכרמיאל	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	20901/ג	
1.2	שטח התוכנית	38.595 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> מתן תוקף 	
	שלב	1	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	15.11.2015	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן 	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה 	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
 - קואורדינטה X 228400
 - קואורדינטה Y 758500
- 1.5.2 תיאור מקום המגרש המוצע בגזרה הצפונית של העיר כרמיאל בין הרחובות קרן היסוד, הברושים והארזים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כרמיאל
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כרמיאל רחוב קרן היסוד

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק מהגוש	104,162,69,68 291,297,289	103,102,100,70 385,105
19061	מוסדר	חלק מהגוש	299,301	402,452,462,464,467
			-	50,47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	י.פ. 5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים והנחיות סביבתיות
30.7.2007	י.פ. 5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 9/2 ייעודי קרקע הנחיות סביבתיות
16.8.2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
6.2.1986	י.פ. 3299	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ג/4349 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/4349
13.9.2005		תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית מק/כר/8/424 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מק/כר/8/424
21.8.1980	י.פ. 2653	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ג/424 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/424

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	גבי גרזון	15.11.15	ל.ר.	29	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	גבי גרזון	5.11.2015	1	ל.ר.	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מנחם גולדרייך	15.11.15	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח תנועה ותניה
	ו. מחוזית	אהוד וייסברג	15.11.15	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח מים וביוב
8.9.2013	פקיד היערות	אמיר בלוס	8.12.3013	2	15	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
					רח' אשכולות 194, כרמיאל	514737378	רשות מקומית נכסים והשקעות בע"מ				פרטי

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
				רח' אשכולות 194, כרמיאל	514737378	רשות מקומית נכסים והשקעות בע"מ				פרטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	סוג
tzafontichmun @mmmi.co.il	04-6558839		04-6558211	מלון פלאזה נצרת עלית 1700 ת.ד. 580		רשות מקומית ישראל, מחוז צפון				• כבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gabi_ger@abt.co.il	03-6233700	050-5259760	03-6233753	דרך מנחם בגין 116 ת.ד. 2054	511536 575	א.ב. מתכננים מקומית	27159	9618760	גבי גרזון	אדריכל	עורך ראשי
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332240	04-8580355	סירת הכרמל 30200 ת.ד. 4579 ח.ד. 31044		חץ הצפון	707		סביון שחם	מודד	מודד
menachem@amymetom.co.il	04-8681122	052-3277785	04-8681111			חב' אמי מתום	15886	06687126	מנחם גולדרייך	מהנדס אורחני	יועץ תנועה
mb@miller-blum.co.il	04-8339080	050-5277882	04-8339070	התעבי 14 ח.ד. 34527		משרד מילר בלום תכנון נוף	40289	55008651	אמיר בלום	אדריכל נוף	יועץ נוף ופיתוח
office@weisberg.co.il	04-8668457	054-4530724	04-8660677	ירושלים 10 ח.ד. 4553	510551 682	אהוד ויסברג מהנדסים	947	09304197	אהוד ויסברג	מהנדס	מיס, ביוב
mb@miller-blum.co.il	04-8339080	050-5277882	04-8339070	התעבי 14 ח.ד. 34527			40289	55008651	אמיר בלום		נספח עצים בוגרים

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.

הגדרת מונח	מונח
מגדיר את האזור שייעודו מגורים מיוחד, למטרת הקמת מכלול לדיור מוגן.	דיור מוגן
כל מערך המגורים והשירותים הנלווים יהיו עפ"י התקן המעודכן בספר החוקים מתאריך 30.6.2012, פרק "חוק הדיור המוגן התשע"ב-2012, כפי שיהיו בעת הגשת הבקשות להיתר.	
מחלקה למתן שירותי סיעוד עפ"י הוראות ותקנות לבתים סיעודיים ומחלקות סיעודיות שתהיינה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה.	מחלקה סיעודית
אגף נפרד הנועד לשרת קשישים הזקוקים לתמיכה עפ"י הוראות ותקנות בתוקף.	אגף לנתמכים
קו הבניין המקביל לקו זכות הדרך הסמוכה.	קו בניין קדמי
מסומן עפ"י הנחיות מבא"ת ומיועד לאפשר מעבר חופשי להולכי רגל על המדרכה המלווה את רחוב קרן היסוד באזור הכניסה לחניה התת קרקעית, כמתואר בנספח התנועה והחניה.	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל

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 מרכז לדיור מוגן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מתיירות ונופש לדיור מיוחד (דיור מוגן)
- ב. קביעת שטחי בניה מרביים לדיור מיוחד.
- ג. קביעה ופירוט התכליות המותרות.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. הסדרת מערך גישה, תנועה וחניה.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ולאכלוס.
- ז. קביעת הוראות נופיות.
- ח. קביעת הוראות סביבתיות.
- ט. הנחיות והוראות כלליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 38.595 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		22,500	+ 22,500	אפס	מ"ר	דיור מיוחד
		300	+ 300	אפס	מס' יח"ד	
		470	+ 470	אפס	מ"ר	מסחר
					ל"ר	תעסוקה
		14,500	+14,500		ל"ר	מבני ציבור
		אפס	-89	89	חדרים	תיירות /
	אפס	אפס	- 8,924	8,924 מ"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	עתיקות	1	1	דיור מיוחד
	עתיקות	2	2	דרך קיימת/מאושרת
	עתיקות	3,4	3,4	דרך מוצעת
	עתיקות	5	5	שצ"פ

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 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
60.68%	23,421	65.947%	25,450	תיירות ונופש
2.79%	1,075	5.731%	2,212	שצ"פ
27.59%	10,648	28.322%	10,933	דרך מאושרת
8.94%	3,451			דרך מוצעת
100%	38,595	100%	38,595	סה"כ

הערה: שטח התיירות ונופש במצב מאושר נקבע לפי מפת מודד עדכנית ולא לפי הכתוב בתקנון ג/4349

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	<p>הקמת מבנים הכוללים כ-300 יחידות דיור לדיור מוגן בשני אגפים נפרדים, אגף לעצמאיים ובו כ-220 יח"ד ולצידו אגף לנתמכים שבו כ-80 יח"ד. גודלן הממוצע של יחידות הדיור המוגן יהיה 75 מ"ר. בצד מכלולי הדיור המוגן יהיה אגף נפרד למחלקות סיעודיות עבור 72 מיטות ועוד מחלקה בת 30 מיטות לתשושי נפש. יח"ד יהיו מנוהלות ומתוחזקות על ידי גורם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. כל שימוש אחר ביחידות הדיור שלא למטרת דיור מוגן יהווה סטיה ניכרת.</p>
ב.	<p>שירותי רווחה לדיור מוגן: יכללו מרפאה, חדרי אחיות וצוות עובדים, חדרי טיפול רפואי, שרותי קוסמטיקה ובריאות, חדרי כושר ופעילות גופנית, בריכת שחיה מקורה ובריכת שחיה פתוחה, מלתחות ושירותים, מטבח, עמדות חימום, חדרי אוכל, אולמות להרצאות, למשחקי חברה, ספריה וחדרי עיון, בית כנסת, אולם מופעים, מרכול (צרכניה), חדרי בטחון, מחסנים, ביתני שמירה.</p>
ג.	מחלקה סיעודית לרבות אגף לתשושי נפש.
ד.	<p>שרותים משניים: הפרוייקט יכלול לא יותר מ-7 קומות תת-קרקעיות (מרתפים) בכל חתך, לשימוש חצרות שירות, מתקנים לטיפול ופינוי אשפה, מתקנים טכניים לאחזקה ואספקת מיזוג אויר, תברואה, חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים.</p>
ה.	<p>שטחים פתוחים: בשטח דיור המוגן יפותחו שטחי גינון, שבילים ורחבות ישיבה בחוץ, סככות צל, בריכות נוי, תאורת שטח ותאורת גן, בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר ליח"ד. שטחי הפיתוח הנופי העיקרי יהיו בחלקי האתר הגובלים ברחוב הארזים. תתאפשר הקמת גדר מקיפה ואמצעי בטחון, עמדות שמירה ובקרה בכל הכניסות לשטח דיור המוגן.</p>
ו.	<p>שימושים מסחריים: יתאפשרו שימושים מסחריים מוגבלים לחדרי האוכל, אספקת מזון ושתייה, מרכול (צרכניה) בריכת השחיה וחדרי הכושר, שרותי קוסמטיקה ושירותי בריאות, בית קפה, בית מרקחת, חנות, דואר, ושרותי בנקאות בשטח כולל שלא יעלה על 500 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>רוב הבינוי יהיה בינוי מדורג, למעט מבנה המגדל אשר גבהו לא יעלה על 47 מטר ממפלס הכניסה (לא כולל מתקנים טכניים על הגג) ואשר ימוקם בצד המערבי של השלוחה (מבני הדיור המוגן).</p>
ב.	<p>תכנון וביצוע יחידות הדיור לרבות המחלקה הסיעודית וכל שרותי הרווחה והתשתיות יהיו עפ"י התקן המעודכן בספר החוקים מתאריך 30.6.2012 פרק "חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012"</p>
ג.	<p>המחלקה הסיעודית תהיה באגף נפרד מאגף הדיור המוגן, אך ניתן לבצע קשר מקורה לצרכי אספקה, שליטה וניידות עובדים.</p>
ד.	באגף תשושי הנפש תיכלל גם חצר פתוחה לשהיה ועיסוק מתוך לשטח המבנה.

ה.	<u>הנחיות בינוי ועיצוב</u>
	<p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהווה מפלסי הכניסות למבנים ייקבעו מול רחוב הארזים והם ישמשו למבואות הכניסה ושטחי הרווחה. מפלס הכניסה הראשית יהיה בגובה +290. יחידות הדיור שמעל מפלס הכניסה ירוכזו במגדל אחד בלבד שיתנשא לגובה 13 קומות מעל קומת הכניסה וגבהו לא יעלה על 47 מטר + 5 מטר למתקנים הנדסיים וחדרי מעליות על הגג, קרי: לא יעלה על מפלס +337 + 5 מטר למתקנים הנדסיים.</p> <p>הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, לא יעלה על 42 מטרים.</p> <p>הפרש גובה העולה על הפרש זה – ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>בשאר חלקי האתר, לא יעלה גובה המבנים מעל 7 מטר ביחס למפלס רחוב הארזים בכל חתך הניצב לרחוב במקום הנתון.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה יהיו שאר יחידות הדיור המוגן וחדרי המגורים במחלקות הסיעודיות. כמו כן שירותי רווחה, אחסנה, אחזקה, חניה מקורה, חדר שירות ומבואות כניסה ממפלס החניה. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לנייד שטחים ממפלס שמעל לכניסה והקובע אל מפלס ומתחת לכניסה הקובע ולהיפך.</p> <p>3. גובה המבנה מתייחס למפלס הכניסה הקובעת בכל אגף (אגף לעצמאיים, אגף לנתמכים, אגף למחלקה סיעודית).</p> <p>4. למפלס הכניסה יותר שינוי של 1 מטר כלפי מעלה או כלפי מטה בסמכות הועדה המקומית.</p>
ו.	<p><u>הוראות ארכיטקטוניות</u></p> <p>1. מעטפת המבן: מעטפת המבן תכלול חזית חמישית המורכבת משטחי גינון שיצטרפו לשטחי הגינון המפרידים בין המבן לרחובות הסמוכים. חצרות שירות יחופו במצללות (משרביה) שישתירו את הופעתן למבטים מלמעלה. בכך תושג מערכת גננית ירוקה, על שטחים נרחבים.</p> <p>מגדל המגורים יעוצב באופן המדגיש קווי אורך באמצעות שקעים ובלוטות של פריסת המרכיבים בכל קומה, במטרה לשוות לו תמירות ועיצוב נאה לעין.</p> <p>בכל קומה מתוכננות כ- 8 יח"ד, 2-3 מעליות (לפי תקן נדרש) שני גרמי מדרגות עפ"י כל כללי הבטיחות והנגישות הנדרשים.</p> <p>חיפוי הקירות החיצוניים יהיה מאבן מנוסרת או מעובדת, חזיתות המגדל יוצגו במסגרת הבקשה להיתר כמפורט בסעיף 3.</p>

<p>2. מבואות כניסה : תנועת כלי הרכב תהיה מהכניסות המתוכננות ברח' קרן היסוד ורח' הברושים. שערי הכניסה יעוצבו בחזית מכובדת וישלבו אמצעי בקרה ושליטה, לרבות עמדת שומר. להולכי הרגל תהיינה מדרכות רחבות, ללא מדרגות, בשיפועים שאינם עולים על 5%, מלוות בתאורת חוץ תקנית ושלטי הכוונה. מעגל תנועה לכלי רכב עבור הורדת והעלאת נוסעים יתוכנן בחזית הכניסות מול רחוב הארזים. לידו יתוכננו עמדות חניה לנכים עפ"י התקן הנדרש. במגרש החניה תתן קרקעי יסומנו עמדות חניה לנכים, בקרבת מבואות הכניסה למעליות, עפ"י התקן.</p> <p>3. הוראות עיצוב אדריכלי בבקשה להיתר בניה : לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטת בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים מאופיינים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית. עיצוב המבנה המדורג ידגיש אלמנטי חזית אופקיים כגון גגוני הצללה ומעקות שיבוצעו מחמרים קלים כגון מתכת, זכוכית וכדומה. עיצוב המגדל ידגיש את הקווים האנכיים וצלליתו הצרה תופנה לכוונים צפון ודרום. טרם עריכת הבקשה להיתר, תוגש תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. חיפוי חזיתות המבנה : חיפוי חזיתות המבנה (פרט למגדל) יהיה מאבן טבעית מסותתת. יותר שילוב חמרים קשיחים נוספים (קרמיקה, מתכת) בשיעור עד 30%. חזיתות המגדל יחופו כני"ל, אולם שיעור החמרים הקשיחים שאינם אבן טבעית יוגדל באופן המאפשר הופעה קלילה תוך הדגשת הקווים האנכיים. סוג האבן ואופן פריסתה בחזיתות, יוצג בבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. הצנעת תשתיות כל מערכות התשתית כגון צנרת מים וגז, קווי חשמל, דודי שמש ומערכות מיזוג אויר וכיוצא באלה, יוצנעו בתוך הקירות או מאחוריהם. יותר שימוש במעבי מיזוג אויר דירת, כחלק מעיצוב החזית של היחידה ויוצג בתיאור הבקשה להיתר.</p> <p>6. גדרות ומעקות בטיחות גדרות בטיחות במרפסות המגדל יהיו מזכוכית שקופה. גדרות בטיחות במשטחי שהיה בחוץ, בשטחי גינון ובקירות תמך, יהיו מפלדה בעיצוב דקורטיבי ועפ"י תקן בטיחות ונגישות נדרש. גובה מעקות וגדרות הבטיחות יהיו עפ"י התקן הדרוש לכל מקרה, מיקום ושימושים.</p> <p>7. תאורה בכל שטחי החוץ, לרבות מעטפת הבניינים, יתוכננו גופי תאורה תקינים, ובהפניית אלומות האור באופן שאינו מסנוור את סביבתם. גופי התאורה יהיו בסגנון אחד או מספר סגנונות המשתלבים זה בזה בהרמוניה אסטטית. קווי אספקת החשמל ושאר התשתיות יהיו תת קרקעיים. כבלי החשמל יהיו תת קרקעיים או סמויים בתוך הקירות.</p>	
--	--

	<p>8. חצרות שירות ופחי אשפה חצרות השירות המרכזיות והגדולות, לרבות מרכזי איסוף ופינוי האשפה ירוכזו במפלס החניה התת קרקעי. חצרות שירות למתקנים הנדסיים, במידה ויידרשו במפלס העליון, יהיו מזעריים, מוצנעים ומוסתרים מעיני הסובבים באתר.</p>
ז.	זכויות ומגבלות בניה כמתואר בפרק 5.
ח.	אתר המגורים המיוחדים המתואר במסמכי התכנית, יבוצע, יופעל ויתחזק ע"י בעלים אחד. לא ניתן למכור חלקים מהאתר לגורם נפרד.
ט.	כל הוצאות האחזקה השוטפת (כולל ניקיון, גינון, תאורה וכדומה) יחולו על מגיש הבקשה להיתר ובהתאם לשלבי ביצוע התכנית.

4.2	שם ייעוד: דרך קיימת/מאושרת ומוצעת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב וחניות, מדרכות להולכי רגל, גינון, מעבר תשתיות, תאורת רחוב ושילוט הכוונה.
4.2.2	הוראות
א.	כל שינוי במצב הקיים של הרחובות הסמוכים, טעון אישור מחלקת הנדסה בכרמיאל ומשרד התחבורה.
ב.	בתחום רצועת הדרך יותר מעבר תשתיות, הקמת מדרכות, תאורת רחוב וגינון.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
4.3.1	שימושים
א.	מיועד לשימוש כלל הציבור לשטחי גינון, מדרכות להולכי רגל, מעבר תשתיות, תאורת חוף ושלטי הכוונה.
ב.	בתא שטח 5 תותר אנדרטה קיימת להנצחה.
4.3.2	הוראות
	בשטח זה לא תותר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי (2)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3) (6)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מיוחד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מעל מפלס לבנייה הקובעות		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	שטחי בניה מ"ר	שימושים	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי (2)	צדדי-ימני (2)	מתחת לבנייה הקובעות	מתחת לבנייה הקובעות						שירות	עיקרי שירות	שירות	עיקרי שירות										דיוור מיוחד (5)
5	5	5	7	15	47	50%	ל.ר.	300	211	50,500	13,020	24,000	480	13,000	100	10	480	370	20	500	23,422	1	דיוור מיוחד

הערות לטבלה:

1. קו הבנין הקדמי הוא הקו המקביל לרחוב הארזים .
2. עבור קומת החניה התת קרקעית יותר קו בנין אפס באישור הועדה המקומית.
3. ראה גם הנחיות והוראות בסעיף 4.1.2 ה'.
4. שטח הגגות המוגונים במפלסים +290 - ו-296 לא ייפחת מ- 2,000 מ"ר, כך שהתכנית הנראית לעין לא תהיה מעל 40%.
5. שטחי המסחר יימנו במניין השטחים המותרים לבניה, כמתואר בסעיף קטן ו' בסעיף 4.1.1.
6. גובה זה אינו כולל מתקנים הנדסיים וחדרי מדרגות.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית פיתוח ונוף****6.1.0 כללי**

טרם בקשה להיתר בניה לכל מגרש או חלק מהמגרש, שתכלול תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250, תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי למתחם כולו ותכלול תכנית פיתוח וגבהי מפלס $0.00 \pm$ של כל המבנים.

יש לקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית על כל תכניות הפיתוח ועל חומרי הגמר. תכנית הפיתוח תכלול: מפלס $0.00 \pm$ של המבנה. תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים ותשמל וכדומה, פרטים אופייניים ופירוט הטיפול בצמחיה קיימת. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל השצ"פ.

הנחיות כלליות:

- א. בשטחי פיתוח חוץ וגגות תותר הקמת מתקני שילוט, הכוונה, ריהוט רחוב, תאורה, סככות צל, בריכות נוי, מזרקות.
- ב. גינון על גבי גגות יבוצע בתוך מיכלים בנויים או טרומיים עם מילוי 'אמצעים מנקזים' כדוגמת פרלייט או טוף וחיבור למערכת השקיה אוטומטית.
- ג. שטח הגינון בגגות לא ייפחת מ- 50% משטח הגג עצמו.

6.1.1 הנחיות לעבודות עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפוננו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע. עודפי עפר יפוננו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.
- ב. למניעת היווצרות אבק במהלך עבודות העפר דרוש כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.
- ג. פסולת יבשה: עבודות הקמת המבנה עלולות לגרום להשלכת/הצטברות פסולת יבשה ואחרת בסביבת תוואי העבודה. בין מרכיבי הפסולת היבשה ניתן למנות את פסולת הבניה, עבודות העפר, החציבה והסלילה. הפסולת למיניה תפונה לאתר שפיכה מאושר על-ידי הרשות.

6.1.2 הנחיות לעיצוב קירות בגבולות מגרש

- ההנחיות מתייחסות לקיר-גדר בגבול שבין המגרש לבין כביש ו/או לשצ"פים.
- א. הקירות יבנו ע"י ההנחיות המפורטות לעיל:
 - ב. הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת או מאבן לקט מקומית כדוגמת הקיים בשטח, לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - ג. מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת.
 - ד. מגרשים הממוקמים מעל הכביש ("מגרשים עולים"): הקיר התומך הפונה לכביש וכן ציפוי חזיתות חניונים תת קרקעיים יהיה בגמר אבן מסותתת או אבן לקט.
 - ה. בצידי מגרשים ולאורך גבולות צדדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה.

6.1.3 שצ"פ ושטחים ציבוריים

- א. השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "2). בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית. באזור זה תישמר האנדרטה הקיימת ותשולב בפיתוח השצ"פ.
- ב. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' – 5.0 מ'.
- ג. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה ובהם ינטעו עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר "2 לפחות ובגובה 3 מ'. העצים ופירותיהם יהיו מסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.
- ד. הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים: כל הריצופים במתחם יהיו מאבן משתלבת איכותית או כל חומר דקורטיבי אחר בכפוף לאישורי משרד מהנדס העיר. החניות ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד על מנת ליצור הבדל ויזואלי בין החניות לבין המיסעה.

6.1.4 טיפול במדרונות משופעים

"מדרונות משופעים מעל 20% יטופלו ע"י דירוג של קירות תומכים באופן שהשיפוע ימותן לעד 15%. בשטח זה יישתלו עצים".

"במדרונות עם סלעים תינתן אפשרות להשאיר את המדרון כפי שהוא- באופן טבעי תוך הקפדה על הסדרי בטיחות כגון גדר למניעת נפילה."

גובה קירות תמך לא יעלה על 3.5 מטר בתוך המגרש.

במקומות בהם נידרש לגובה 3.5 מטר ידורגו ע"י מערך קירות עם מרחק מינימלי של 1.5 מטר בין הקירות.

6.2 תנאים להיתר בניה

- 6.2.1 תנאים להיתר בניה:**
לא ינתן היתר בניה אלא אם התקבל אישור של משרד הבריאות לתכנון המפורט של מערכות השתייה וההשקיה ויחסי הגומלין ביניהן, כולל האמצעים למניעת חיבורי כלאיים בין שתי המערכות, שיועבר לעיון ואישור לשכת הבריאות הרלוונטית.
- 6.2.2** 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.
- 6.2.3** תנאי למתן היתר אכלוס יהיה השלמת ביצוע כל מרכיבי הפיתוח והתשתיות הקשורים לבניה המבוקשת.
- 6.2.4** תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הינו אישור תכנית פיתוח ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.2.5** קבלת היתר בניה לעבודות עפר ראשוניות וקירות תומכים הגובלים בשצ"פים ובכבישים הקיימים. והשלמת ביצוע העבודות הנכללות בהיתר. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתאום עם מהנדס העיר. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.
- 6.2.6** לא יינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית עד אשר יובטחו הנושאים הבאים: פיתוח התשתית בתחום התכנית, סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש, וכן חיבור הביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל וכן פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.2.7** הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם / חלק המתחם האמור ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נשוא ההיתר.
- 6.2.8** התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.
- 6.2.9** אישור מהנדס העיר לתכנית ניקוז למתחם, התואמת את תכנית האב לניקוז כרמיאל ודרישות רשות הניקוז.
- 6.2.10** לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימאליות באישור מהנדס העיר.
- 6.2.11** תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מעליהם ובסביבתם עובר קו מתח עליון קיים (לפי מרחקים בתקנים הקיימים) הוא העתקת הקו.
- 6.2.12** תנאי להיתר בניה הינו קבלת חוות דעת מומחה לעניין סיכונים ססמיים.
- 6.2.13** תעודת גמר (טופס 4). תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון. על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי אכלוס.
- 6.2.14** אישור משרד התחבורה.

6.2.15 תנאי להיתר בניה הינו, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.

המסמך יפרט את היקף חמרי החפירה והמילוי (יבוא חמרי מילוי/או יצוא של חמרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפרוהצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של פתרונות בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכוניהן.

6.2.16 בקשה להיתר בניה תוגש למשרד הבריאות באמצעות הוועדה המקומית כפי שנדרש בחוק.

6.2.17 נדרש להגיש תכנית מפורטת של המחלקות הסיעודיות בקנה מידה 1:100 (ברמה של היתר בניה) לאישור וועדת הפרויקטים במשרד הבריאות.

6.3 פיתוח תשתיות

6.3.1 בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, 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 שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.3.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.

6.3.3 בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

6.3.4 אישור אגף המים בעירייה או תאגיד המים המקומי, בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.3.5 תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח השטח ועבודות התשתית הינו אישור תכנית פיתוח כמתואר בסעיף 6.2.4.

6.3.6 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנת השנאה או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים של חברת החשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים של חברת החשמל.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה של חברת החשמל ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים

שבין קווי בניין לגבול מגרש, או משולבות במבנים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים של חברת החשמל, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי (מבודד (כא"מ))
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל של חברת החשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3.7 מערכת תאורה:

מערכת תאורה תבוצע עם תשתיות תת-קרקעיות.

6.3.8 מערכות תקשורת:

תשתיות למערכות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

6.3.9 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3.10 אוורור

- החניונים, מחסנים וכיו"ב, יאווררו בהתאם לכל התקנים המתייחסים, לרבות הוצאת גזים ועשן.
- בריכת השחייה תאוורר ותחומם ובמידת הצורך תקורר בקיץ (בעיקר לייבוש) בהתאם לתקנים ולדרישות משרד הבריאות.
- כל השירותים וחדרי מכונות יאווררו לפי התקנים הרלבנטיים.
- יתוכן סילוק עשן לכל חלקי הפרויקט בהתאם להנחיות המעודכנות של יועץ הבטיחות, שירותי הכבאות והתקנים הרלבנטיים (ת"י 1001).

6.3.11 מיזוג אוויר

- א. כל השטחים המאוכלסים יתוכננו לקירור, חימום והחלפת אוויר. הכל לפי התקנים הישראליים הרלבנטיים. לכל יחידת מגורים, שטחים ציבוריים וכו' תהיה בקרת טמפ' נפרדת.
- ב. כל השטחים הציבוריים ימוזגו בהתאם לצורך ולתקנים הרלבנטיים ויכללו אספקת אוויר צח תקנית.
- המטבח ימוזג ויאורר לפי תקני משרד הבריאות.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

בנוסף, מציעה התכנית להרחיב קטע מרצועת הדרך של רחוב הארזים ולתכנן בו חניות ניצבות לאורחים מזדמנים.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7 עתיקות

כל שטח התכנית וסביבתה הקרובה נמצאים באזור עתיקות מוכרז.

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על-פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 חלוקה ורישום

תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית. רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.9 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים "עין כרמים".

6.9.1

- א. בתחום התכנית יותקנו שתי מערכות הספקת מים נפרדות לחלוטין: מערכת הספקת מים לשימוש ביתי (מי שתיה) ומערכת הספקת מים לגינון וכיבוי אש (מים שפירים שאינם באיכות מי שתיה). התקנת המערכות להספקת מים תתבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות באופן שיבטיח הפרדה מוחלטת ביניהן. כל זאת במטרה להבטיח את איכות המים המיועדים לשימוש ביתי ולמנוע חיבורי כלאיים בין שתי המערכות שעלולים לגרום לזיהום מים שימשו לשתיה ולשימוש ביתי. ב. כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בדרישות ת"י 5452. ג. כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות, הנחיות להנחת קווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012.

6.9.2 מים לשימוש ביתי:

- א. הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. המים שיוספקו לשימוש ביתי יהיו מים באיכות מי שתיה בלבד בהתאם להוראות משרד הבריאות. ב. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.9.3 מים להשקיה ולכיבוי אש:

- א. מערכת הספקת המים להשקיה ולכיבוי אש תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת מי השתייה. ב. לא תאושר התקנה של מערכת שאינה מי שתיה בתוך בניני מגורים (כמפורט בהל"ת ובת"י 1205). ג. הספקת מים לגיבוי המערכת לכיבוי אש תהיה באמצעות מרווח אוויר תיקני בלבד. ד. בחיבור הצרכן המשמש למערכת ההספקה לכיבוי אש יותקן מז"ח. ה. שטחי גינון שיושקו במים שאינם באיכות מי שתיה יהיו שטחי גינון ציבורי בלבד. ו. בכל מקרה שבו יושקה גינון פרטי במים שאינם מי שתיה, על ספק המים לוודא (באמצעות חוזה כתוב בינו לבין הצרכן) שמערכת ההשקיה הפרטית מנותקת לחלוטין ממי השתייה, ולנקוט בכל הפעולות הדרושות למניעת חיבורי כלאיים כנדרש בתקנות. ז. ראשי המערכת להשקיה יותקנו במקום בולט עם גישה נוחה ויובדלו ממי השתייה בגובה ובסימון. ח. צנרת ההשקיה תהיה טמונה ומערכות חדשות יעמדו בהנחיות להנחת צנרת של משה"ב. ט. במקומות בהם יש סיכון לשתייה מקרית של מים המיועדים להשקיה (לדוגמא בגנים ציבוריים) יובטח שלא תהיה לציבור גישה למים. י. במקרים בהם יש צורך, השימוש הנוסף במים יאושר גם ע"י משרדים רלוונטים אחרים (לדוגמא השקיית בע"ח- ע"י משרד החקלאות). יא. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.10. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.11. ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון חיבור למע' הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים "עין כרמים", בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תנאי לקבלת היתר אכלוס, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים "עין כרמים", בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ג. יש לפעול עפ"י ההנחיות הרשומות בנספח הביוב.

6.12. שימור עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- 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 הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
02. 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 תו"י"ד בכתב מפקיד היערות.

03. 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 1:1250 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 או אדריכל נוף.

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.

04. 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 כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט מופיע בנספח עצים בוגרים המהווה חלק ממסמכי התכנית.

6.13. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.15. נגר עילי

על פי תמ"א 4/ב/34 :

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. 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 פיגעה בתפקוד ובשימושים של טחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

6.16. עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות אתר הבניה הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.17. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך ובתיאום הטיפול בעבודות עפר עם המשרד להגנת הסביבה.

6.18. הנגשה וסידורים לנכים

- א. יש להבטיח סידורים לנכים כחוק ובהתאם לתקנות הנגישות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
 ב. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.19. הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה והפיתוח

- א. **הנחיות לעבודות עפר:**
- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים אלא לאתר מורשה.
 - במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך.
 - ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל התומר החפור, למעט חומר המיועד ל מילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם לל"ז שייקבע המפקח.
 - חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן בתחומי האתר במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
 - אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.
 - עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה ויימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.
 - פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.
 - במידה והטיפול בפסולת יהיה על ידי הפרדה במקור, יש לתכנן את שטח ההתארגנות כך שניתן יהיה לבצע את ההכנות המתאימות להליך של הפרדה במקור.

<p>ב. מניעת מפגעי אבק</p> <p>ככלל לא יהיה ניתן לגרוס עודפי חציבה בשטח התכנית, למעט באזור בו הסמיכות לשימושים רגישים נמוכה ובתאום עם המפקח.</p> <p>מתקן הגריסה יוקם ויופעל רק עם קבלת אישור מפקח.</p> <p>האמצעים למניעת אבק ממגרסות והגנות סביבתיות נוספות יפורטו בתנאים להפעלת מגרסה.</p> <p>בשל היקף עבודות החציבה, טיב הקרקע, עונת השנה, הקרבה לשימושי קרקע רגישים ומשך זמן העבודה הצפוי, יש למנוע ולצמצם ככל האפשר באופן שוטף יצירת מטרדי אבק, ולכן יש לנקוט באמצעים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימוש במכונות קידוח המצוידות בקולטי אבק או במערכת התזת מים או בכל אמצעי אחר למניעת פיזור אבק בעת הקידוח, החציבה והגריסה. 2. התזת מים לצניעת פיזור אבק ממגרסה. 3. הרטבת דרכי גישה. 4. הרטבה של ערמות עודפי עפר. 5. כיסוי משאיות מובילות עם עודפי עפר. 6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניה. 7. הרטבה במים מליחים אסורה לחלוטין. 8. בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוץ. 9. יש לכלול הוראות בדבר תיאום עם הרשות המקומית בנוגע למסלול השינוי של חומר עודף או מובא, כדי לצמצם ככל הניתן מפגעים סביבתיים. 	
<p>ג. מניעת מפגעי רעש</p> <p>כל הפעילות באתר (כלי עבודה, תחבורה וכיו"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט-1979. ובכל מקרה לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>ההפעלה של ציוד בנייה באתר הנמצא באזור מגורים תהיה על פי תקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש) התשע"ג 1992 (כרשום) על שינויו.</p> <p>מכונות מרעישות ופעילויות מרעישות אחרות ימוקמו רחוק ככל האפשר משימושים רגישים. בתקופת ביצוע העבודות יחוברו מערכות חשמל למתקני חברת החשמל. לא תורשה הפעלת גנרטור, למעט בשעת חרום.</p> <p>ד. בקשה להיתר בנייה</p> <p>תכלול תכנון מפורט של עבודות עפר או שיקום נופי, בו יפורטו שלבי הביצוע והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי נוף, פסולת, רעש וזיהום אויר, פתרון מאושר לסילוק עודפי עפר, בולדרים וסלעים.</p>	

6.20. הוראות בזמן הבנייה	
<p>6.20.1 הוראות בזמן הבנייה: בטיחות, חזוק, אוורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד הבניין, מעטפותיו ומערכותיו יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>6.20.2 מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקות עמידה בתקנים אשר יבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.</p> <p>6.20.3 התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6.20.4 תוצאות בדיקה המוכיחות עמידה בתקנים יהווה תנאי למתן אישורי אכלוס. תנאי להוצאת</p>	

היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות עיצוב שלהלן.

6.21 אישור משרד הביטחון

- א. גובה מירבי מאושר הוא 66.5 מטר מעל פני השטח/ 333 מטר מעל פני הים ומהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
- ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטבת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש למשרד הביטחון בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139 .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ניתן לבצע את התכנית בשלב אחד, או בשניים עד שלושה שלבים כדלקמן:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת האגף לעצמאיים, דרכי גישה והתחברות לרחובות קרן היסוד והארזים וכל שירותי הרווחה השייכים לאגף זה.	<p>א. בשלב הראשון יש לבצע את מערכת ההתחברות לרחובות הסמוכים כמתואר בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>ב. יש לבצע את כל מערך שרותי הרווחה, הבריאות, האספקה והביטחון הנדרשים עבור מסגרת יחידות הדיור שיוקמו בשלב זה.</p> <p>ג. בעת הגשת הבקשה להיתר ביצוע השלב הראשון, יש להראות את אופן ההתחברות לשלב השני.</p> <p>ד. יש לוודא שביצוע השלב השני לא יימנע תפקודו המלא של השלב הראשון.</p>
2	הוספת האגף לנתמכים, לרבות כל שירותי הרווחה השייכים לאגף זה.	<p>א. בעת הגשת הבקשה להיתר ביצוע השלב השני, יש להראות את אופן ההתחברות לשלב השלישי.</p> <p>ב. יש לוודא שביצוע השלב השני לא יימנע תפקודו המלא של השלב הראשון.</p> <p>ג. יש לוודא שביצוע השלב השלישי לא יימנע תפקודו המלא של השלב השני.</p>
3	הוספת אגף המחלקה הסייעודית והמחלקה לתשושי הנפש, לרבות כל שירותי הרווחה השייכים לאגף זה.	<p>א. בעת הגשת הבקשה להיתר ביצוע השלב השלישי, יש להראות את אופן ההתחברות לשלב השני.</p> <p>ב. יש לוודא שביצוע השלב השלישי לא יימנע תפקודם המלא של השלבים שקדמו לו.</p>

- א. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר שינוי בסדר השלבים.
 בכל שלב תבוצענה כל ההכנות לחיבור התשתיות הדרושות לשלבי הבינוי הבאים.
 ב. טרם ביצוע התכנית והטיפול בעבודות עפר יש לתאם עם המשרד להגנת הסביבה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית - שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

			
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 15.11.15
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 51473738		
עורך התוכנית	שם: גבי גרזון	חתימה:	תאריך: 15.11.15
תאגיד: 511536575	מספר תאגיד: 511536575	אדריכל גבי גרזון רשיון-27159 מתכננים בע"מ	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 15.11.15
תאגיד:	מספר תאגיד: 51473738		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בנותני שו"ת ונז"ל לא מאמת עם רשויות התכנון המוסמכות חתימתנו הינה לצרכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חקקה המחוקקת עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו בזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייגשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בהתנתנו על התכנית הכוונה או הודאה בקיום הסכם האמור חתימתנו על זכותנו לבטל את הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון או כל זכות אחרת העומדת לזן מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	רשות מקומית ישראל - מרחב צפון	

עמית קלבוני
תאריך: 15.11.15
מספר תאגיד: 51473738

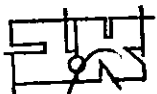
תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה גבי גרזון, מספר זהות 961876-0, מצהיר בזאת כדלקמן:
- אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20901 ששמה דיוור מוגן בכרמיאל (להלן – "התוכנית").
 - אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 27159.
 - אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

 - אדריכל אמיר בלום – נספח פיתוח ועצים בוגרים.
 - מנחם גולדרייך – הנדסה אזרחית – נספח תנועה וחנייה.
 - אהוד וייסברג – הנדסה אזרחית – נספח מים ונספח ביוב.
 - סביון שחם – מודד מוסמך – מיפוי.
 - הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 - 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.
 - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל גבי גרזון
רשיון-27159
מתכננים בע"מ



חתימת המצהיר

15.11.15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אמיר בלום מספר זהות 55008651,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20901 ששמה דיוור מוגן בכרמיאל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם ט קיין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40289.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח לפיתוח ונספח עצים בוגרים 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.

מילר-בלום תלמו סביבת בע"מ

18.11.15

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מנחם גולדרייך, מספר זהות 06687126 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20901 ששמה דיוור מוגן בכרמיאל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם אגודת הנדסאים והמהנדסים המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15886.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מנחה לתנועה וחניה 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

16.11.2015

תאריך

אמי-מתום מהנדסים ויועצים בני"מ
--

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אהוד וייסברג מספר זהות 09304197

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20901 ששמה דיוור מוגן בכרמיאל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 947.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מנחה למים ולביוב 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.

אהוד וייסברג
 מהנדסים יועצים בע"מ
 רח' ירושלים 10, חיפה
 ת.ד. / 31044 4553
 טל: 04-8660677 / 04-8668467
 חתימת המצהיר

16.11.13
 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 : 20901/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: 13/11/2013 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).

<p><u>18/11/15</u> תאריך</p>	<p>חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ ח.פ. 513627034</p>	<p><u>707</u> מספר רשיון</p>	<p><u>סיון טמס</u> שם המודד</p>
----------------------------------	---	----------------------------------	-------------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

<p>_____ תאריך</p>	<p>_____ חתימה</p>	<p>_____ מספר רשיון</p>	<p>_____ שם המודד</p>
--------------------	--------------------	-------------------------	-----------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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.

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
✓		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: _____			
		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?			
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
		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 צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾			חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
	✓	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?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾	
	✓	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 ליעודו 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אדריכל גבי גרזון תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 חלה.	ולנת"ע	5.5.2009
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוי"פ	25.2.2009
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.