

# הוראת תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז צפון  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 29-07-2015  
 נתקבל  
 גרמ אילת

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20935


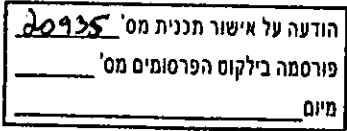
שם תכנית: רחוב דרור - כרמיאל

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית "כרמיאל"

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית היא הסדרת רח' דרור עפ"י תכנון חדש.

שטח גן החיות המאושר ע"י תכנית ג/10742 נשאר כלוא בין רחוב דרור המאושר לרצועת הרכבת המאושרת על פי תת"ל 12/2.

על מנת לשחרר שטח זה ממגבלות הצפויים עקב בניית המסילה, הוחלט להזיז את תוואי רחוב דרור כך שישורת נכון גם את מרכז התחבורה במזרח התכנית וגם את צידו המערבי הכולל את מתחם חברת החשמל והחיבור הקיים עם רחוב קק"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רחוב דרור - כרמיאל	שם התוכנית	1.1
79.600 דונם	שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
28 מאי, 2015	תאריך עדכון	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ר	לפי סעיף	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל  
 קואורדינטה X 227500  
 קואורדינטה Y 758500  
 בסמוך לכביש עכו צפת מצפון לכפר הילדים.
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל בתוכנית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כרמיאל שכונה ל"ר רחוב דרור מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18983	מוסדר	חלק מהגוש	36-38, 496-498	21, 28, 29, 31, 33, 35, 39-42, 47-49, 52-54, 71, 72, 214, 215, 219, 331, 339, 489, 495, 499, 500, 502
18984	מוסדר	חלק מהגוש	---	119-130, 274, 276, 278, 283, 286, 289, 291
21078	מוסדר	חלק מהגוש	---	7, 8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
424/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/424 ממשיכות לחול.	י.פ. 2653	21/08/1980
תת"ל 12/2	שינוי	בהתאם להוראות המפורטות בתוכנית זו בלבד, שאר ההוראות ללא שינוי	י.פ. 5822	23/06/2008

17/10/2012	י.פ. 6482	בהתאם להוראות המפורטות בתוכנית זו בלבד, שאר ההוראות ללא שינוי	שינוי	תת"ל 12ב
16/4/2001	י.פ. 4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10742 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/10742
22/1/1987	י.פ. 3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4903 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/4903
5/5/2003	י.פ. 5177	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12769 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/12769
14/6/2007	י.פ. 5680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15609 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/15609
9/8/1979	י.פ. 2558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2549 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/2549
14/9/2009	י.פ. 5998	תכנית מזיזה את תוואי הרצועה של קו מים מוצע צפונית לדרך המוצעת ע"ג שצ"פ עם הנחיות מיוחדות	• כפיפות	תמ"א 34 ב/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניאל כהנא	27 יולי, 2014	לי"ר	18	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל כהנא	27 יולי, 2014	1	לי"ר	1:1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ש. קרני	8 יוני, 2014	2	לי"ר	1:1,250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	ש. קרני	8 יוני, 2014	2	לי"ר	1:1,250	• מחייב	נספח ניקוז
	פקיד היערות	איתן רוזנברג	8 יוני, 2014	3	31	1:250	• מחייב	נספח עצים

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/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ומשפחה
	<a href="mailto:ester_m@ladpc.gov.il">ester_m@ladpc.gov.il</a>	9085719		9085717	ת.ד. 660 כרמיאל	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל			מהנדס העיר	אד' איל רותם - מהנדס העיר

יזם בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ומשפחה
<a href="mailto:ester_m@ladpc.gov.il">ester_m@ladpc.gov.il</a>	9085719		9085717	ת.ד. 660 כרמיאל	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל			מהנדס העיר	אד' איל רותם - מהנדס העיר

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ומשפחה
<a href="mailto:tzafontichnun@mimi.gov.il">tzafontichnun@mimi.gov.il</a>	6560521		6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105					מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ומשפחה
<a href="mailto:danny@danka-arc.com">danny@danka-arc.com</a>	04-9991321	050-7623242	04-9990321	א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179	78363	055566640		דניאל כהנא	עורך ראשי ומתכנן ערים
<a href="mailto:kami_s@etvision.net.il">kami_s@etvision.net.il</a>	04-8251095		04-8244468	רח' דשיראל 46 א', חיפה, מיקוד: 34334	00113241	023021454		ש. קרני	תכנון תנועה וניקוז
<a href="mailto:Yarok2000@gmail.com">Yarok2000@gmail.com</a>	04-6619045		04-6619045	מעלה צביה ד.ג. משגב 20129	לי"ר	55963003		איתן רוזנברג	אנרונום
<a href="mailto:ipo-work@actom.com">ipo-work@actom.com</a>	04-9889281		04-9881365	ת.ד. 399 כרמיאל	605			ישראל פומרנץ	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

שינויי תוואי דרך מאושרת- רחוב דרוור לצורך תכנון מיטבי של הפארק הציבורי (גן החיות) והמרכז החינוכי וכן שיפור מערכת התנועה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת תוואי חדש לרחוב דרוור.
- ב. ביטול תוואי ישן ושינוי יעודו.
- ג. עדכון גודל וצורת מגרש המיועד לפארק- גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות)
- ד. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך עבור המרכז החינוכי.
- ה. שינוי בתת"ל 12/2 ותת"ל 12 בב התייחסות לתוואי החדש של רחוב דרוור.
- ו. הסדרת מערך התנועה
- ז. הסדרת מערכת הניקוז.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 79.600 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,650		0	1,650	מ"ר	מבני ציבור



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תכנון קו מים עתיד ע"פ תמ"א 5/ב/34	עתיקות		
8	8	21	מבנים ומסדות ציבור לחינוך סביבתי
3	3	7	פארק גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות)
11	6	8,9,13	שטח ציבורי פתוח
10	15	1,2,3	דרך מאושרת
		4,5,6	דרך מוצעת
		11,12,15	דרך ז/או טיפול נופי
		10	מסילה ז/או טיפול נופי

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		
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד	
---	---	5.05	4,023	אזור מגורים לחכנו מפורט בעתיד
8.79	7,000	9.65	7,684	מבנים ומסדות ציבור
---	---	---	---	מבנים ומסדות ציבור לחינוך סביבתי
40.36	32,125	2.46	1,957	שטח למרכז ספורט וחינוך
---	---	---	---	פארק / גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות)
---	---	37.88	30,150	גן חיות
---	---	6.41	5,100	שטח חקלאי מיוחד
6.17	4,915	4.97	3,959	שטח ציבורי פתוח
---	---	0.61	484	שטח פרטי פתוח
---	---	27.38	21,793	דרך מאושרת
11.31	9,005	---	---	דרך מוצעת
23.73	18,886	---	---	דרך ז/או טיפול נופי
9.26	7,372	4.85	3,861	מסילה ז/או טיפול נופי
0.37	297	0.72	571	מסילה ז/או טיפול נופי
---	---	0.02	18	אזור שרותים עירוניים
100	79,600	100	79,600	סה"כ

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>פארק גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות):</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	פארק גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות) ומרכז לימודי חינוכי סביבתי. בשטח הפארק תותר הקמת בניינים בגובה שלא יעלה על שתי קומות. השטח יהיה מגודר בגידור היקפי.
ב.	הבניינים ישמשו לשימושים נלווים ולפעילויות הגן כמפורט להלן: א. בנין שימש לאזור כניסה, מנהלה, מרכז מבקרים, מרכז חינוכי ותצוגת חיות קטנות. בשטח הבניין ייועד שטח לחנות מזכרות, קפיטריה, קיוסק. ב. בנין שימש לשירותים לתפעול הגן כגון: בית מלאכה, מקום לאכסון מזון לחיות וכלים לטיפול ותפעול הגן. ג. בנין שימש לשירות צוות העובדים וכן לשירותים לתפעול הגן כגון: חדרים לטיפול וטרינרי, מקום להכנה ולאכסון מזון לחיות וכלים לטיפול ולתפעול הגן. ד. בנין שימש למסעדה. ה. חממות.
4.1.2	<b>הוראות:</b>
א.	תצוגות החיות תהיינה תצוגות פתוחות התחומות הן בחפירים והן בגדר או בקיר, ותצוגות בנויות או מקורות. בתחום התצוגות תותר הקמת כלובים.
ב.	תכנון אזור התצוגות יהיה עפ"י חלוקה לאתרים כדלקמן: א. אתר קופים ב. אתר פרסתנים ג. בית ציפורים ד. אגם עופות מים ה. אתר כלובים ומכלאות פתוחות לבעלי חיים קטנים וזוחלים. ו. אתר לבעלי חיים אוסטרלים ז. ביתן חושך ח. מערה ט. פינת לטיפה לילדים י. פינות פונקציונליות לחקלאות קדומה. יא. חווה טיפולית לאנשים בעלי מוגבלויות שיכלול טיפולי באמצעות בעלי חיים למטרה זו. יב. כל אזור תצוגה אחר לפי צרכי גן החיות.
ג.	היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח גן החיות, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ד.	<b>הוראות בדבר מתקנים ומבנים:</b> א. באזורים רגישים בעלי צמחיה ייחודית או מסלע מיוחד, לא ייעשו עבודות עפר, לא ייסללו דרכים למעבר רכב כלשהו. ב. לא ייעקרו עצים בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר- ללא אישור עיריית כרמיאל, ואילו העצים הניתנים להעברה יינטעו במקום אחר בשטח הגן, הכל בהתאם לחוק, ולנספח העצים. ג. באתרי התצוגה החפורים תוגבל התפירה לתחומי התצוגה בלבד. הסביבה תישאר טבעית. ד. שפכי המילוי יכוסו בסלעיות או באדמה גננית ויינטעו מחדש. ה. מבני החיות בתצוגות יהיו חפורים בחלקם. הקירות הגלויים יהיו בהמשך וטופוגרפיה בתצוגה ויצופו באבן טבעית או מסותתת בהתאם לעיצוב הפנימי של התצוגה. המבנים האחרים בגן יצופו אבן. הגגות יהיו שטוחים ויכוסו בחצץ. ו. קירות תומכים ייבנו מאבן מקומית שנמצאה בשטח או באבן דומה מיובאת. ז. גגות המבנים יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית, יאושרו ע"י מהנדס העיר, ויטופלו

בכיסוי חצץ.	
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח:</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ישמש לגינות נוי, מרחבי ירק לנופש, בוסתן עצי פרי חינוכי, ככרות ופסי ירק להפרדה, שבילי אופניים והולכי רגל. תותר העברת קווי תשתיות ותחנות טרנספורמציה בלבד.
ב.	יותר מעבר לרכב חירום ובתנאי שישולב בפיתוח.
ג.	בתחום הרצועה לתכנון קו מים עתידי ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 34 ב/5. תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה הינו תיאום ואישור חברת "מקורות".
<b>4.2.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות</b>
א.	ישמש להעברת תשתיות לצורך הנחת קו מים של חברת מקורות בתיאום ואישור חברת מקורות.
<b>4.3</b>	<b>שטח למבני ציבור:</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ישמש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך סביבתי.
ב.	זכויות ומגבלות הבניה יגזרו מהזכויות המפורטות בשטח גן החיות.
ג.	יתאפשרו אזורי תניה משותפים לשטח גן החיות ומבני הציבור.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת או מוצעת ו/או לפיתוח נופי:</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תשמש למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, שבילי אפניים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתנאים המפורטים בסעיפי תקנון זה.
ב.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.
ג.	דרך לטיפול נופי: שטח המיועד לטיפול נופי בצידי הדרך. עפ"י הנחיות תת"ל 12/2
ד.	ינתן מעבר מרח' דרור אל דרך השירות הקיימת בשטח מקרקעי הרכבת הגובלים.
ה.	הסדרי התנועה ברחוב דרור יאושרו על ידי משרד התחבורה במסגרת תוכנית הסדרי תנועה.
ו.	הסדרי התנועה בצומת הכניסה לכפר הילדים הינם להמחשה בלבד ואינם מחייבים. הסדרי תנועה סופיים יקבעו בעת אישור תוכנית הסדרי התנועה.
ז.	הדרך הציבורית תשמש לכביש גישה עם ירידות מוסדרות, לפארק/גן ציבורי, למבני הציבור ולשצ"פ שלאורכו על ידי דרכי יער משולבות בשטח.
ח.	רציפות רוחב מלא של הדרך תשמר לכל אורכה וישמרו כל השימושים המותרים בה.
ט.	הסדרי התנועה ברחוב דרור יכללו שביל אופניים לכל אורכו.
<b>4.5</b>	<b>מסילה ו/או פיתוח נופי:</b>
	עפ"י הנחיות והוראות תכנית תת"ל 12/2 - מאושרת: מסילה לשיקום ופיתוח נופי
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו הסדרת שיפועים, גינון, נטיעות, ניקוז, חקלאות, וכן כל הדרוש לטיפול בשולי המסילה. לא תותר בניה בשטחים אלו למעט זו המיועדת לשיקום נופי או למעברים להולכי רגל ולרכב חקלאי. שינוי יעוד לשטחים אלו, בתוכנית שתאושר ע"פ כל דין, לא יהווה שינוי לתוכנית תת"ל 12/2.

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי לרח' דרור	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכפית (במ"ר)	שטח בניה במ"ר/ %			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאל	צידו- ימין		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות
5.0	5.0	5.0	10.0	0	2	10.0	1,905	---	---	550	1,355	32,125	7	פארק גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (גן חיות) (1)
5.0	5.0	5.0	10.0	0	1	5.0	295	---	---	---	295	7,000	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (2)
<b>לא תותר כל בניה</b>														
<b>לא תותר כל בניה</b>														

הערות:

- (1) זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מאושרת ג/10742
- (2) זכויות הבניה יגזרו מהשטח המותר לבניה בשטח גן החיות. אך לא תותר הקמת מבני ציבור בשטח שעולה על 295 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים להיתר בניה:
א.	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, בתחום גן החיות ומבני הציבור, יהיה הצגת תכנית בניוי כוללת למתחם באישור ועדה מקומית.
ב.	תנאי למתן היתר בניה, מכוח תוכנית זו, יהיה הצגת חוות דעת מקצועית, בדבר סיכונים סיסמיים.
ג.	הואיל והתוכנית נמצאת באיזור יער מוכרז, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור שר החקלאות.
ד.	תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום עם פקיד היערות בדבר כריתה, העתקה או שימור עצים בוגרים בשולי הדרך.

6.2	פיתוח תשתיות:
א.	כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/10742 ממשיכות להיות תקפות. תכנית זו כפופה להוראות אלו, למעט הסעיפים המפורטים בתכנית זו.
ב.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, ניקוז, דרכים, תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו, כפי שייקבע בוועדה המקומית.
ג.	כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, צינורות מים וביוב, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ד.	בשטח בנוי יהיו קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך תת-קרקעיים. ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר במקרים תריגים ומסיבות הנדסיות התקנת קווי עליים.
ה.	במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, תידרש העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דיון, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ו.	יש להגיש לאישור מוקדם של מחלקת תשתיות בעירייה, ותאגיד המים עין כרמים, תכנית עם כל עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות, הכל בביצוע ובאחריות יום התכנית ובמימונו.
ז.	מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
ח.	לא תינתן הרשאה לעבודות דרך ברחוב דרור בלא שתוצג לאישור משרד התחבורה תכנית הכוללת שביל אופניים.
ט.	אכלוס מבנים או חלק מהם שיבנו בסמוך לתחום תכנית זו ותלויות בהשלמת ביצוע רחוב דרור, יעשה אך ורק באישור מחלקת איכות הסביבה, עין כרמים, ו/או מחלקות אחרות בעריית כרמיאל בכל הקשור להתחברותם לדרך נשואה תכנית זו.
י.	תנאי לקבלת טופס 4- יהיה ביצוע כל עבודות פיתוח השטח והתשתיות המפורטות בתכנית זו ובבקשה להיתר, ועל פי הנחיות מחלקות עיריית כרמיאל, עין כרמים, ובאישור ועדה מקומית.

6.3	שיקום סביבתי:
א.	שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה והפיתוח ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהבקשה להיתר. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל נוף והרשות המקומית ותעשה בתאום ובאישור רשות הטבע והגנים.
ב.	שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ג.	לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים.
ד.	הקירות התומכים יבנו מאבן לקט גלילית על פי הנחיות אדריכל נוף.
ה.	קירות תומכים בגבולות הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימאלי של 2.00 מ' ממפלס קרקע מפותחת סופית בתחתית הקיר. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מנימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית, ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. פתרון זה או כל פתרון אחר, כתוצאה מהתנאים הטופוגרפיים בשטח, יובא לאשור מהנדס הוועדה המקומית.
ו.	גובה הקיר התומך לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך

לקיר.	
ז.	קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ- 75 ס"מ.
ח.	מסלעות מסלעי גיר שטוחים, מקסימום 5 נדבכים ברצף.
ט.	<b>חציבה בסלע קשה</b> 1. המדרון החצוב יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע וביעוץ קרקע פרטני, במידת הצורך. הקיר החצוב יישאר ללא ציפוי באישור יועץ קרקע ולפי ההנחיות בסעיף זה. 2. יקבעו ברמות בהתאם לגובה החציבה ולשיוך השטח. במידה והחציבה גבוהה מ- 3.5 מ', גובה מקסימלי עד לברמה הראשונה – 2.0 מ' מתחתית החציבה. יש לקבל אישור מהועדה המקומית על ביטול הברמות. 3. למרגלות המדרון החצוב יוקם קיר נקיין בגובה של כ- 60 ס"מ, כאשר בין קיר הנקיין למצוק תתוכנן ערוגה מגוננת ברוחב מינימלי של 1.0 מ'. 4. החציבה תעשה כך שיווצרו מעין ברמות/מדרגות עבור כיסי קרקע לנטיעות ולגינות. 5. עבודת החציבה תבוצע בשלבים, תוך ביצוע עבודות השיקום הנופי. 6. הנחיות מפורטות יינתנו על ידי יועץ הקרקע ויועץ הנוף לפני ביצוע בתאום עם מנהל הנדסה בעירייה.
י.	<b>חפירה/חציבה בתנאי שטח שונים</b> 1. המדרון החצוב/החפור יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע וביעוץ קרקע פרטני, במידת הצורך. 2. ניתן לתמוך את המדרון על ידי אחת מהדרכים הבאות: א. שיפוע קרקע מגוון הנתמך על ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים או קיר נמוך עד גובה 60 ס"מ בתחתית המדרון. ניתן לשלב בשיפוע הקרקע גאופיטים מקומיים ועצים מהעמקה. ב. מסלעה מסלעים מקומיים נבחרים מהשטח. ג. קיר תומך. סוג תימוך המדרון יקבע על ידי מיקומו ביחס לשימושי הקרקע ולנספח הבינוי של התוכנית. הנחיות מפורטות יינתנו על ידי יועץ הקרקע ויועץ הנוף לפני ביצוע בתאום עם מנהל הנדסה בעירייה.

<b>6.4</b>	<b>עודפי חפירה ומילוי:</b>
א.	תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה, ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ב.	המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. בתכנית שתוגש יוצגו שטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שטחים לצורך התארגנות, ועירוס זמני של כל חומרי חפירה ומילוי בתחום הקו הכחול של התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכונה.
ג.	תאסר הוצאת שכבה עליונה של אדמת גן מהשטח.
ד.	יום התכנית יחוייב בטיפול מקיף במילוי הקרקע הקיים במתחם, גם אם חלקו נמצא מחוץ לגבולות התכנית.

<b>6.5</b>	<b>מבנים קיימים:</b>
א.	וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע, ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא תודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך עפ"י סעיף 149 לחוק ע"מ לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך עפ"י סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
א.	החניה בתחום התוכנית תהא ע"פ תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.	
ב. בתחום גן החיות יקבעו לפחות 5 מקומות חניה לאוטובוסים ו-50 מקומות לחניה פרטית, הכל בכפוף ל תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.	
ג. בתחום שטח למבני ציבור יקבע לפחות 1 מקום לחניית אוטובוס ו-6 מקומות לחנייה פרטית הכל בכפוף לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה. יתאפשר שילוב של פעילויות ומקומות חנייה לצורך כך, בין גן החיות ומבני הציבור המיועדים לחינוך סביבתי.	

6.7	הוראות בנושאי חשמל																		
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. 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.</p> <table border="1" data-bbox="256 1208 1225 1621"> <thead> <tr> <th>מאתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת</p>	מאתיל הקיצוני	מציר הקו		2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
מאתיל הקיצוני	מציר הקו																		
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																	
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																	
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																	
-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																	
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																	

קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.  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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
---	--

<b>6.8</b>	<b>מים</b>
א.	בתחום הרצועה לתכנון קו מים עתידי ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 34 ב/5.  <u>תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה הינו תיאום ואישור חברת "מקורות".</u>
ב.	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור תאגיד המים עין כרמים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התאגיד.
<b>6.9</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית ובאישור מהנדס תאגיד המים עין כרמים, באישור מהנדס תאגיד הביוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<b>6.10</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  <u><b>הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, שההייתם והחדרתם למי תהום:</b></u> א. מי הנגר העילי מתחום המבננים והמגרשים יועברו לשטחים צבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח 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. ג. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

<b>6.11</b>	<b>אשפה</b>
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



<b>6.13 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.14 הריסת מבנים, גדרות:</b>	
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

<b>6.15 עתיקות:</b>	
א. על השטח המסומן בתשריט כשטח לעתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978)	
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978).	
ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/בדיקת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו החפירות ע"י היזם ועפ"י תנאי רשות העתיקות.	
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו החפירות, וכל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר העתיקות, ע"י היזם ועל חשבוננו.	
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	

<b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b>	
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/חורשה/קבוצת עצים לשימור", "עץ/חורשה/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/חורשה/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):	
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.	
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שתקבע הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.	
ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.	
ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 7.	
ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות, ובתיאום עם הועדה המקומית.	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	שלבי הביצוע של הדרך (רחוב דרור) מותנים באישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית לאישור השלב.	תנאי לביצוע שלבים

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

שם:	חתימה:	תאריך: 22.7.15
מגיש התוכנית - אש העיר כרמיאל	עיריית כרמיאל	מספר תאגיד:
<p>שם רשות מקומית: אדר' איל רותם, מהנדס העיר כרמיאל</p> <p>אישור מהנדס העיר עיריית כרמיאל</p>		

שם: דניאל כהנא	חתימה:	תאריך: 19.7.2015
עורך התוכנית	דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים	מספר ת"ז: 055566640

שם:	חתימה:	תאריך: 22.7.15
יזם בפועל	עיריית כרמיאל	מספר תאגיד:
<p>שם רשות מקומית: אדר' איל רותם, מהנדס העיר כרמיאל</p> <p>אישור מהנדס העיר עיריית כרמיאל</p>		

שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		מספר תאגיד: