

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי כרמיאל

## נ פ ה ע כ ו

תכנית מפורטת מס' ג/ 12813

### רמת רבין - כולל

המהווה שנוי לתכנית ג/במ/115 (בתוקף)

ותואם תכנית בניו עיר מק/כר/115 / 1 (בתוקף)

תאריך : 11/08/02

טל': 04-608822 פקס: 04-6088233	משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון רח' המלאכה 3, נצרת עלית	: יוזם התכנית
טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון ת.ד. 580 - נצרת עלית	: בעל הקרקע
טל': 04-9085681 פקס: 04-9085679	עיריית כרמיאל שד' קק"ל 100, כרמיאל	
טל': 04-8580077 פקס: 04-8580066	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ רח' קרן היסוד 18, טירת הכרמל	: עורכי התכנית
טל': 04-8244468 פקס: 04-8251095	ש. קרני מהנדסים בע"מ רח' דישראל 46 א., חיפה	: יועץ כבישים
טל': 04-8103182 פקס: 04-8103187	יהודה פרחי רח' וודג'ווד 6, חיפה	: יועץ נוף

- 1. שם וחלות**
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/ 12813 "רמת רבין-כולל כרמיאל" המהווה שנוי לתכנית ג/במ/ 115 (בתוקף).
- 1.2 התכנית תחול על השטח המתוחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- 2. יחס לתכניות אחרות**
- 2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 115 (בתוקף).  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו. כל הסעיפים הנוספים יהיו לפי התכנית ג/במ/ 115.  
עם כניסת תכנית זו לתוקף, יבוטלו סעיפים 15, 16, 19 הנכללים בתביע ג/ במ/ 115.
- 2.2 תכנית זו תואמת לתכנית בנין עיר מק/כר/ 115/ 1 (בתוקף).

- 3. מסמכי התכנית**
- 3.1 תשריט בקני"מ 2500 : 1
- 3.2 תקנון עם הוראות התכנית
- 3.3 נספח בינוי למגרשי מגורים - מנחה
- 3.4 נספחי התכנית:  
נספח נוף יהא על פי נספח נוף שבתכנית מפורטת ג/ במ/ 115 - מחייב

- 4. מקום**
- א. הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור הדרומי של כרמיאל ותחומה בין כביש מס' 1 - שדרות נשיאי ישראל והדרך האזורית המקשרת לגוש שגב - כביש מ.ע.צ מס' 784.

**ב. גושים וחלקות**

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18991	62,63,64,65	1-3, 8, 51-55, 60-61, 66-69, 73, 80, 81
18992	12-6, 17-14, 24, 25, 29-34, 43	5, 13, 18-23, 26-28, 38, 39, 44-46
18993	---	1, 5, 8, 9, 10, 12
18986	49-45	21-29, 44, 50, 51, 53, 54, 78-81, 102, 103, 108, 109, 112

- 5. שטח התכנית**
- שטח התוכנית במדידה גרפית הוא: 486 דונם עבור 1,523 יח"ד:  
מתחם 1 – 113 דונם, 240 יח"ד  
מתחם 2 – 6 דונם, 42 יח"ד  
מתחם 3 – 367 דונם, 1,241 יח"ד

**6. גבולות התוכנית**

- א. גבולות התכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט בשלושה מתחמים.
- ב. אתרים הגובלים בתחום התוכנית:
- מתחמים 1, 2, 3 גובלים בשכונות: גבעת מכוש, שכונת רבין מערב, שכונת רמייה ומכללת אורט. שלשת המתחמים מהווים חלק משכונת רבין.

**7. מטרת התכנית**

- קביעת הנחיות בינוי למתחמים שעדיין לא נבנו:  
A 10, B6, C6, C7, C8, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D15, D16.
- יצירת מגרש חדש D17 המתאים לבינוי החדש כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע. ביטול מגרש D14 ליצירת קשר רציף בין הפארק- D למבני הציבור- D לג, דלד, הנחוצים לתפקוד השכונה.
- שנוי יעוד למגרשים ביעוד משולב: מגרשים 1 ו-4 יעוד למגורים ג', מגרש 3 יעוד למבני ציבור.
- הסדרת מגרשים המיועדים למבני ציבור. התאמתם הכמותית לצרכי השכונה.
- הסדרת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים על פי הצורך.
- שינוי בהוראות בניה בתחום התכנית.

**8. באור הסימנים בתשריט**

קו כחול עבה	גבול תכנית
מספר כחול עבה	מספר מתחם תכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו שחור משונן	גבול גוש ומספר
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
מספר ירוק	מס' חלקה לביטול
קו שחור	גבול מגרש מוצע
ספרה ואות לטינית שחורה (ייחוס המגרש לרביע) או ספרה בלבד- בתוך עגול	מספר מגרש מוצע למגורים
אות עברית ואות לטינית שחורה (ייחוס המגרש לרביע) או ספרה בלבד- בתוך עגול	מספר מגרש מוצע למוסדות ציבור
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח לעיצוב נופי
שטח צבוע כחול	שטח מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	שטח מגורים ג'
שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע פסים אפור צהוב וחום לסירוגין	שטח משולב: מבני ציבור, מסחר ומגורים
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע פסים חום ירוק לחילופין	דרך משולבת מאושרת
שטח צבוע פסים אדום ירוק לחילופין	דרך משולבת מוצעת

שטח צבוע בצבע היעוד החדש מטויט פסים אדומים	דרך לביטול
שטח צבוע ירוק מטויט משבצות אדומות ספרה שחורה ברבע עליון של הגבול ספרה אדומה ברביע ימני ושמאלי	שביל הולכי רגל מספר דרך מרווח קדמי מינימלי רוחב הדרך מספר שביל רוחב שביל מבנה להריסה
שטח צבוע ירוק מטויט משבצות אדומות ספרה שחורה ברבע עליון של הגבול ספרה אדומה ברבע התחתון של הגבול מספר בחצי העליון של העגול מספר בחצי התחתון של העגול קו מתווה בניין צהוב	

## 9. רשימת התכליות

- 9.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.  
לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים הקובעת שטח הבניה. לא תותר תוספת יחיד ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות הכלולים בתכנית נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.
- 9.2 אזור מגורים ב'  
מבני מגורים יתוכננו בהתאם לטיפוסי מבני המגורים, שעקרונות התכנון עבורם בסעיף 12 בתקנון זה.  
מגרש מגורים לביצוע ע"י יזם אחד. בנייה על ידי יותר מיזם אחד - תחויב תיאום עם מהנדס העיר. המבנים במגרש יכללו בתוכנית בינוי אחת.  
זכויות והגבלות בניה יהיו עפ"י הטבלה בסעיף 18.
- 9.3 אזור מגורים ג'  
עקב חשיבות מיקומם של המגרשים באזור יעוד זה המהווים שער כניסה, תדרש הכנת תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בתאום עם יוזם התוכנית – כתנאי מוקדם להגשת הבקשה להיתר בנייה. עקרונות התכנון לפי סעיף 13.  
זכויות והגבלות בניה יהיו עפ"י הטבלה בסעיף 18.
- 9.4 שטח למבני ציבור  
ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הוועדה המקומית ועפ"י ההוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- 9.5 שטח ציבורי פתוח  
א. שטח ציבורי פתוח לכלל הציבור, ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, נופש פעיל, בתי שימוש ציבוריים, ריהוט רחוב ומעבר מערכות תשתית. לא יאושרו חדרי טרנספורמציה ומתקנים טכניים בשטח זה למעט בשצ"פ ששטחו עולה על 500 מ"ר.  
ב. בשטחי ש.צ.פ מעל 500 מ"ר תותר הקמת מבנים הדרושים לתפעול המקום באישור מהנדס העיר (ראה סעיף 15).

ג. בשצ"פ 20 תותר כניסה אחת למגרש 4 מכביש מס. 1 לצורך כניסת כלי רכב. הכניסה תהייה ברוחב מקסימאלי של 20 מ' ותקבע ע"פ תכנית הבנוי.

- 9.6 שטח לעיצוב נופי  
 בשטח לעיצוב נופי יטופלו וישוקמו השטחים הפתוחים לקטע הכביש שנפרץ ושמצבם הופר. הטיפול יהיה תוך פגיעה מינימלית בנוף ושילוב האזור בסביבה הטבעית. עקרונות התכנון לפי סעיף 22.
- 9.7 אזור משולב מבני ציבור, מסחר ומגורים  
 בשטח הנ"ל תוכן תכנית מפורטת לעיצוב ארכיטקטוני ובנוי בסמכות הועדה המקומית. אישור תכנית זו יהיה תנאי הכרחי לאישור לפני בקשה להיתר בניה. השימושים המותרים ביעוד זה יפורטו בתכנית המפורטת ויאושרו ע"י הועדה המחוזית.
- 9.8 דרך משולבת (סמטא)  
 ישמש למעבר הולכי רגל, מערכת תשתית, גישה וחנייה של כלי רכב. חומרי גמר בהתאם לנספח הנוף בתכנית ג/במ/ 115.
- 9.9 שביל הולכי רגל  
 שביל גישה למגרש, למבנה ציבורי ושצ"פ. ישמש גם למעבר רכב חירום, לגישה, לאספקה ולחנייה. יש לפרט חומרי גמר ופרטי ביצוע בתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.
10. שימוש בקרקעות ותעודת גמר
- 10.1 לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.  
 בסמכות מהנדס העיר להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.
- 10.2 בסמכות מהנדס הועדה להתנות היתרי בניה בהבטחת:  
 א. פיתוח התשתית בתחום התכנית. סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש וכן חיבור ביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של כרמיאל.  
 ב. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. הסדרת מימון ביצוע כנ"ל יהיה באחריות ובהסכם בין הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים בדבר, מבקשי הבקשה והיזמים.
- 10.3 תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

11. א. טבלת שטחים - מצב קיים / מצב מוצע - מתחם 1

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח	
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
26%	29	-----	-----	1	אזור מגורים ג
23%	25.7	5%	5.6	2	שטח לבניני ציבור
10%	11.7	55%	62.3	3	שטח משולב: ציבור, מסחר ומגורים
5%	6	4%	4.3	8	שטח ציבורי פתוח
4%	4.6	4%	4.6	10	שטח לעיצוב נופי
32%	36	32%	36.2	12	דרך קיימת/מאושרת
100%	113.0	100%	113.0	סה"כ	

ב. טבלת שטחים - מצב קיים / מצב מוצע - מתחם 2

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח	
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
82%	4.9	----	----	1	אזור מגורים ב
----	----	82%	4.9	2	שטח לבניני ציבור
17%	1	17%	1	12	דרך קיימת/מאושרת
1%	0.1	1%	0.1	13	דרך משולבת
100%	6.0	100%	6.0	סה"כ	

ג. טבלת שטחים - מצב קיים / מצב מוצע - מתחם 3

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח	
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
39%	144.2	40%	145.8	1	אזור מגורים ב
18%	65.5	19%	70.5	2	שטח לבניני ציבור
18%	67.6	16%	57.7	8	שטח ציבורי פתוח
19%	69.3	20%	73.2	12	דרך קיימת/מאושרת
1%	3.5	---	---	13	דרך מוצעת
3%	11.8	4%	16.0	14	דרך משולבת
1%	1.7	---	---	15	דרך משולבת מוצעת
1%	3.4	1%	3.8	16	שביל הולכי רגל
100%	367	100%	367	סה"כ	

## 12. הוראות בניה למגורים באזור מגורים ב'

- א. באזור מגורים ב' תותר הקמת מבנים לפי המפורט בנספח הבינוי בקני"מ 1250:1. מספר הקומות בבנין, מספר יחידות המגורים, סה"כ שטחי הבניה, קוי הבנין לפי המתואר בטבלת זכויות והגבלות בניה. הוראות הבניה באזור מגורים ב' מחייבות בניה בהתאם לטיפוסי מבנים המתוארים בסעיפים 12.1-12.7 ובהתאם לנספח הבינוי ולנספח נוף בתכנית ג/במ/115.
- ב. במגרשים A3, A10, ו-B6 הבנוי יהיה תואם לבנוי הקיים במגרשים הסמוכים ועל פי עקרונות התב"ע. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית לפני הגשת היתר בניה.
- ג. שטח בניה ממוצע של יח"ד באזור מגורים ב' נקבע על בשטח עיקרי של 90 מ"ר. ניתן לבנות יח"ד גדולות וקטנות מ- 90 מ"ר באחוזים מסויימים ובאישור מהנדס העיר.
- ד. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשעור של כ- 7 מ"ר ליח"ד, ויהיה חלק מפיתוח החצר. בשטח זה לא תותר חניה. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.
- ה. בכל מתחם למגורים העולה על 60 יח"ד מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה מחוייב להציב אלמנט פיסולי, במתחם עצמו או מחוצה לו על פי תאום מראש עם עיריית כרמיאל.
- ו. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה צרוף תכנית בנוי מאושרת ע"י מהנדס העיר בכל תחום המתחם.

### 12.1 הגדרות לטיפוסי מבנים

נספח הבינוי תוכנן על בסיס תוכניות מבנים. בחירת טיפוס המבנה עפ"י הוראות שינתנו לעיל – מחייב.

### 12.2 בנין טורי – דגם "ט"

- א. בתים טוריים מתוכננים לאורך רחובות – (במקביל לקו הרחוב) ובצירופים של מספר בנינים בסיסיים הבנויים זה לצד זה ומצטרפים לחזית המגדירה את חלל הרחוב.
- ב. בנין בסיסי – בית דירות בן שתי דירות בקומה. אורך חזית מינימלי 14.0 מ', מכסימאלי 24.0 מ'.
- ג. החזית מקבילה לקו הרחוב, עם חלקי בנין נסוגים, בנסיגה של 1.5 מ' לפחות לעומק המגרש. אורך החלקים הנסוגים הנ"ל יהיו בין 30% ל- 70% מהאורך הכולל של החזית.
- ד. החלקים הבולטים ימוקמו על קו הבנין וללא נסיגה לתוך המגרש. דרוג הבנין בקומה העליונה – שטח הקומה העליונה יהיה קטן משטח הקומה שמתחתיה בשעור של כ- 20% לפחות. הנסיגה תהיה מכיוון קו הרחוב ו/או המרווח הצדדי.
- ה. מרווחים צדדיים בין בנינים בסיסיים – בין בנין בסיסי לבנין סמוך ישמר מרווח מינימלי של 2.5 מ' ומרווח מכסימלי 4.5 מ'. המרווח ישמר בקומת קרקע כרכוש משותף וישמש מעבר לדיירים, גישה לחניה ומעברי תשתית, בקומות אמצעיות ישמש המרווח להרחבת שטח הדירות.
- ו. מספר קומות – הבניינים יהיו עד 4 קומות מגורים.
- ז. הצמדת שטחי חצר – תחויב הצמדת שטחי חצר לדירות ובלבד שישמר המרווח הצדדי בין הבניינים כרכוש משותף בקומת הקרקע.



ח. מבני עזר – תתאפרר בנית מבני עזר בקומות קרקע, עבור מחסנים וכד' ובלבד שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' ולא יהיו במרווח הקדמי או הצידי. מבנה העזר יבנה בו זמנית עם המבנה המרכזי כחלק בלתי נפרד של הבנין ובאותם חומרי בנייה וגמר.

### 12.3 בנינים פינתיים – דגם "פ"

א. בנינים פינתיים מתוכננים בפינת הרחובות או סמטאות ומהווים קצה לשורת בנינים טוריים. בנינים אלו מהווים נקודת ציון להתחלת וסוף רחוב ומהווים "שער" כניסה.

ב. בנין בסיסי - בית דירות, 2 דירות בקומה. הדירות לצידי חדר מדרגות, באופן שנוצרת מגרעת הפונה לפינת הרחובות הסמטאות. גודל מכסימאלי של מגרעת 7.0 X 7.0 מ' וגודלה המינימלי 5.0 X 5.0 מ'.

ג. מרווחים צדדיים - הבנין הפינתי מצטרף בדרך כלל לבנינים טוריים, עם מרווח צדדי בגודל מינימלי של 2.5 מ' ומכסימלי 4.5 מ'. מרווח זה ישמר בקומת קרקע כרכוש משותף של דיירי הבנין וישמש מעבר דיירים, מעברי תשתיות וגישת כלי רכב לחניה.

ד. עיצוב נפחי חזית הבנין - חזית הבנין תדגיש את ה"פינה". הבנין לא יהיה מדורג וכל קומותיו חופפות (למעט נפחי ההרחבות לקומה העליונה).

ה. מספר קומות - 4 קומות מגורים.

ו. הצמדת שטחי חצר - תותר הצמדת שטחי חצר לדירות ובלבד שישמר המרווח הצדדי בין הבנינים.

ז. גדרות - הגדרות התוחמות את החצרות בקומת קרקע יתוכננו כהמשך "פינת הבנין החסרה" וידגישו את פינת הרחוב. הגדר תהיה חלק בלתי נפרד מהבנין ותבנה באותם חומרי גמר.

ח. לא יותרו מבני עזר

### 12.4 בנין חצר – דגם "ר"

א. בניני חצר מתוכננים כמבנה מורכב. צידו האחד פונה לפינת רחובות ומגדיר את חלל הרחוב, צידו השני יוצר חצר פנימית המהווה חלל כניסה ל-3 בנינים.

ב. בנין בסיסי – בית דירות הכולל 3 חדרי מדרגות, שתי דירות לכל מפלס בחדר מדרגות. חדרי המדרגות והדירות מאורגנים כך שמהבנה תוחם חצר פנימית בגודל מינימלי של 15.0 X 15.0 מ'. כלפי הרחוב נוצר מבנה גדול המתייחס לפינת רחובות/סמטאות. בסמטאות קוי הבנין אפס מחייבים.

ג. עיצוב חזית הבנין – הבנין הבסיסי מורכב מ-3 אגפים. בין אגף לאגף ישמר מרווח בשעור של 3.0 מ' מינימום ו-4.5 מ' מכסימום. מרווח זה ישאר פנוי בקומת קרקע וישמש כחלק משטח הדירות בקומות אמצעיות במסגרת היתר לכל המתחם.

ד. חזיתות המבנים – חזיתות המבנים ימוקמו על קו הבנין המתייחס לפינת המגרש. ברחובות קו הבנין 5.0 מ' מקו מגרש (קו הרחוב) ובדרך משולבת (סמטא) קו הבנין אפס מחייב.

ה. מספר קומות – 2-3 קומות מגורים

ו. הרחבת דירות – לא תותר הרחבת דירות.

ז. מבנה עזר - תתאפשר בניית מבני עזר בקומות קרקע, עבור מחסנים וכד' ובלבד שגובהם לא יעלה 2.2 מ' ולא יהיו במרווח הקדמי או הצדדי. מבנה העזר יבנו בו זמנית עם המבנה המרכזי כחלק בלתי נפרד של הבנין ובאותם חומר בניה וגמר.

ח. תדר מדרגות – ניתן לבנות מבנים בסיסיים כני"ל ללא חדרי מדרגות – אלא עם מדרגות נפרדות לכל דירה.

#### בנינים טוריים בהזזה – דגם "ה"

12.5

א. בנינים טוריים בהזזה מתוכננים בשולי השכונה, לאורך כביש הטבעת ומסביב לגבעות. הבנין הבסיסי מתוכנן כך שצדופים ממנו יוצרים בנוי "מכסה שטח" המסתגל לשטחים לא רגולריים ובשיפועים משתנים.

ב. בנין בסיסי - בנין בן 2 דירות בקומה, הצמודות לחדר המדרגות בהפרשים של חצי קומה. חזית דירה בולטת כלפי חזית הדירה השניה ב-5.0 מ' מינימום עד 7.0 מ' מכסימום.

ג. צרוף הבנינים הבסיסיים – הבנינים מצטרפים לבניוי מגובש תוך שמירת מרווח של 2.0 מ' עד 3.0 מ' בין בנין לבנין. חזיתות הבנינים מדרגת בשעור של 5.0 מ' מינימום עד 7.0 מ' בהזזה אחידה – כך שמתקבל טור בהזזה ע"י צרוף מס' בנינים בסיסיים.

ד. מספר קומות - הבנינים יהיו בני 2 עד 3 קומות בהפרש חצי קומה ניתן להוסיף קומה בהתאם להוראות בבנין טורי. בצרוף (כלומר חלק הבנין יהיה בן 2 קומות וחלק בן 3 קומות ו/או 4 בהתאם לתנאי הטופוגרפיה).

ה. מרחק בין חזיתות ראשיות - מרווח מינימלי בין שני טורי בנינים בהזזה יהיה 10.0 מ'.

ו. הרחבת דירות - לא תותר הרחבת דירות.

ז. הצמדת שטחי חצר – שטחי חצר יוצמדו לדירות קרקע.

ח. מעברים ציבוריים - בכל גוש של מבנים בהזזה ישמר מעבר אחד המקביל לכביש ההיקפי שיקשר בין הטורים ואזורי החניה. רחבו של המעבר לא יפחת מ-3.0 מ'. המעבר בין הטורים ישמר כרכוש משותף עם זכות מעבר לציבור לצמיתות. רחבו לא יפחת מ-3.0 מ' וישמש גם למעבר מערכות תשתית.

- ט. חדר מדרגות – ניתן לבנות מבנים בסיסיים כנייל ללא חדר מדרגות אלא עם מדרגות נפרדות לכל דירה – זאת בתנאי שתשמר ההזזה האחידה בין גושי הדירות.  
במקרה של מדרגות נפרדות ניתן לשלב טיפוסים בסיסיים בני דירה אחת בקומה, ובלבד שעקרון ההזזה 5-7 מ' ישמר.
- י. תאסר בנית מבני עזר.

#### 12.6 בנין ציר – דגם "צ" – מגרשים C8, C7, C6

- א. בנין ציר מתוכנן לאורך כביש מס' 11 בהמשך למרכז המסחרי ובצמידות לשדרה. הבנינים הבסיסיים נצמדים אחד לשני ויוצרים בנין טורי מתמשך לאורך השדרה ודרך מס' 11.
- ב. בנין בסיסי – בנין עם 3 דירות בקומה. הגוש הפונה לדרך מס' 11 יהיה בן 2 דירות.
- ג. מספר הבנינים הבסיסיים לא מחייב ומלבד שהמרווח בין הבנינים יהיה 0 (בנינים צמודים) או מכסימום 3.0 מ' (אין להפנות חלונות למרווח צדדי למעט פתחי שירותים).
- ד. מספר קומות – גוש הפונה לרחוב יהיה בן 4 קומות מגורים. הגוש הפונה לאחור יהיה בן 6 קומות מגורים.
- ה. הרחבת דירות – לא תותר הרחבת דירות.
- ו. יש לטפל בגמלוניס, להדגיש את פלסטיות הבנינים ולתת דגש מיוחד על עיצוב החזית הפונה לשדרה.

#### 13. הוראות בניה לאזור מגורים ג' – מגרשים 1, 4

- 13.1 תחול חובת הכנת תכניות בינוי – לאישור הועדה המקומית ובתאום עם יזם התכנית. התכניות יוכנו בקני"מ 1:250 לפחות ויהיה תנאי הכרחי לאישור לפני היתר בניה.
- 13.2 יש לשים דגש על המבנים בחזית הרחוב הראשי, המהווים כניסה לעיר.
- 13.3 תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול גם תכנית פיתוח וסידורי חניה. לא תותר כניסה למגרש 1 מכביש מספר 1. כניסת כלי רכב למגרשים אלה תותר מכביש מספר 4 בסמוך למגרשים המיועדים למבני ציבור או מכבישים פנימיים בתוך השכונה. למגרש 4 תותר כניסה מכביש מספר 1 דרך שצ"פ 20.
- 13.4 בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח מרוכז בשעור של לפחות 7 מ"ר ליח"ד באותו מגרש. בשטח זה לא תותר חניה. השטח הפרטי הפתוח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה, ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.

## 14. הוראות בניה למבני ציבור

יש לדאוג לגישה נאותה לנכים בכל סוג של מבני ציבור בתחום התכנית.

- 14.1 הוראות בניה למבנים "קטנים"
- א. שטח למוסדות שכונתיים כגון מעון, גן, בית כנסת שכונתי, מקווה- יבנה על שטח מגרש עד 2.0 ד'.
- ב. במגרשים בודדים תכניות פיתוח החצר יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות היתר הבניה. במגרשים למבני ציבור צמודים תכנית הפיתוח תכלול את המבנים השכנים, השבילים ופרטי הפיתוח המשותפים.

- 14.2 הוראות בניה לבתי-ספר ומתנ"ס
- א. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש כולל מיקום מגרשי ספורט, חניה וכו'.
- תכניות הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים אזורי גינון.
- ב. תותר בניה בשלבים, אולם היתר הבניה החלקי יוגש לאחר אישור תכניות בינוי לכל המגרש.

15. בניה בשטחי שצ"פ
- א. בשטחי שצ"פ מעל 500 מ"ר תותר הקמת מבנים הדרושים לתפעול המקום על פי הוראות תכנית מתאר כרמיאל ג/ 424, בשיעור שלא יעלה על 5% משטח השצ"פ ובאישור מהנדס העיר. תכנית בניה למבנים יש לשלב בתכנית הפיתוח של השצ"פ ולהגיש לאישור הועדה המקומית.
- ב. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. הגגות יהיו גגות ישרים ו/או משופעים מכוסים רעפים או חומר אחר לפי אישור מהנדס העיר.
- ד. יעוד שטח הבניה: תחנת מידע, משרדים לפארק, שירותים ציבוריים לצרכי המשתמשים בפארק.
- ה. תותר חניה לצרכי המשתמשים בשטח הפארק במסגרת תכנית הפיתוח ובקרבה מקסימאלית לכבישי גישה לשצ"פ.
- ו. תוכן תכנית כללית לכל שטח הפארק בקני"מ 1:250 לפחות ע"י אדריכל נוף כתנאי למתן היתר בניה.
- ז. חומרי הבניה יאושרו מראש ע"י מהנדס העיר העיר. חפוי המבנים יהיו קשיחים בשיעור של 100%.

## 16. הוראות מיוחדות לחלקי בנין

- 16.1 מספר קומות  
 מספר הקומות המותרות רשום בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 18 בתקנון זה.
- 16.2 מרתפים  
 מותרים מרתפים לאחסנה, חניה, וחדרי מכונות. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל הקרקע הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' – תינתן אפשרות לפתיחת צוהר. חישוב חללים אלה יהיו על פי הוראות טבלת זכויות בניה.
- 16.3 מחסנים  
 א. לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח מינימום של 3.0 מ"ר. המחסנים יוגשו לאישור הועדה כחלק מהיתר הבניה.  
 ב. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהבנין. גמר קירות החוץ בהתאם לגמר הבנין.  
 ג. בנוסף למחסנים דירתיים יותר מחסן בית משותף בשטח של 10.0 מ"ר- מחסן זה ירשם כרכוש משותף.
- 16.4 מסד  
 א. יותר מסד אטום עד גובה 1.50 מ' מפני הקרקע הסופית.  
 ב. יש לחסום את כל החללים הנוצרים מתחת לרצפת הקומה התחתונה – ע"י בנית קיר מסד בהיקף הבנין.  
 ג. כל רצפות קומת הקרקע של המבנים יהיו אטומים נגד גז ראדון, עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 16.5 מפלס דירות קומות קרקע  
 א. מפלס דירת קומת הקרקע לא יהיה נמוך מהכביש/סמטא הסמוך לדירה. אין לתכנן גינות או מבנים הנמוכים ממפלס הכביש.  
 ב. מפלס דירת קומת הקרקע לא יהיה גבוה מ- 3.0 מ' מהכביש/סמטא הסמוך לדירה.  
 ג. הוראות אלו סעיף ב' ו- ג' לא חלות על טיפוס "ה" (מבנים טוריים בהזזה).
- 16.6 מעליות  
 א. בבנינים מעל 3 קומות ידרש להתקין מעלית.  
 1. המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק התכנון והבניה.  
 2. תכנון המעלית וסדורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.

ב. כל מבנה מעל 8 קומות יחוייב בהתקנת מעלית המאפשרת הובלת אלונקה.

ג. יש לדאוג שהמעליות מותאמות להכנסת כסא גלגלים.

#### 16.7 סדורי נכים

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסדורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

#### 16.8 מקלטים וחדרים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ חדר מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

### 17. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

#### 17.1 חומרי גמר של חזיתות הבנינים

כל המבנים בשכונה יצופו בצפוי אבן מסותת ובשני סוגים לפחות. האחד בקומת המסד בשעור של 20% מהשטח הכולל של המבנה, והשני בשאר הקומות. יותר שילוב חומר קשיח אחר (כגון פסיפס או קרמיקה) עד 20% משטח המבנה ובאישור מהנדס העיר.

#### 17.2 חומרי גמר של מסד הבינים וקומות קרקע

א. המגרשים בהם יבנו מבנים בני 3-4 קומות יחופו המסדים וחלק מקומות הקרקע בחומר חיפוי אחיד וקשיח שונה מחומר חיפוי שאר הבנין.

ב. חיפוי קומת הקרקע יעשה תוך שילוב מסד – קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים למבנה לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב, הסמטא וחצרות הבנינים.

ג. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר החיפוי המסד הני"ל.

#### 17.3 מזגנים

א. מזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה אל הרחוב ותחוייב התקנתם מאחורי מסתור.

ב. בבניי מגורים מעל 3 קומות יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בתוך חלל הדירה, פתרון כולל התקנת צנרת פנים דירתית יוגש לאישור מהנדס העיר.

- 17.4 שילוט
- א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפי אכלוס הבית. כמו כן ישלטו כל המבנים בשלטי קרמיקה עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בבנייני המגורים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.
- ד. באזור מסחרי תוגש לוועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בניה תכנית שילוט ויבוצעו הכנות מראש לתליה והארה.
- 17.5 אנטנות
- לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש. תבוצע הכנה מראש לצלחת לוויין במקום מוצנע בגג.
- 17.6 קולטי שמש
- קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יותקנו בתוך מעטפת המבנה.
- 17.7 צנרת
- לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות אטומות בגוון של הבנין.
- 17.8 מסתור כביסה
- א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או לחלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין.
- ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית.
- ג. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשית.
- ד. תאסר הקמת מתקני כביסה לחזית הרחוב.
- ה. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית כל מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר. הגוון יהיה יצוק מבטון.
- 17.9 ארוכות
- א. לא יותקנו ארוכות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

17.10 פרגולות, אדניות, מרפסות

- א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מתדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק – יותקנו קירויים המכסים לפחות 80% משטח הרצפה בעיצוב המבנה ובאישור מהנדס העיר.
- ב. פרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה.
- ג. הקירויים יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יותרו תוספות קירויים ופרגולות לאחר גמר הבניה.

17.11 גגות

- א. בכל טיפוסי המבנים, פרט לטיפוסים "ש" ו- "פ", יחוייב שילוב גגות משופעים מכוסי רעפים, או חומר אחר לפי שיקול דעת מהנדסי העיר.
- ב. המבנים מטיפוס "ה" יהיו עם גגות 4 שיפועים מכוסי רעפים או חומר אחר באישור מהנדס העיר בשטח של לא פחות מ- 50% משטח הגג.
- ג. המבנים מטיפוס טורי וטורי בהזזה יחוייבו טיפול מיוחד בגגות כחזית חמישית.
- ד. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ה. בכל המגרשים יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- ו. הרחבת הקומה העליונה תעשה רק בתוך חלל הגג המשופע, שיוכן מראש.
- ז. גגות ללא גישה – גגות פנויים הנמצאים בצמוד לדירות יוגבהו בלפחות 40 ס"מ כך שמפלסם יהיה גבה ממפלס הדירה הצמודה. לחילופין יוצמדו לדירה שמתחתם או יהוו גג משותף. לא תותר גישה ואו שימוש בגג צמוד ליחיד אלא אם בוצע קירוי לפתח ולשטח הצמוד על פי סעיף 17.10

17.12 ניקוז מי גשם

- א. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא – בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.
- ב. אין לנקז מי גשם למגרש השכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור עיריית כרמיאל.



- 17.13 הרחבות  
לא תותר הרחבה או שינוי של מבנים שבנייתם הסתיימה ע"י החברה הבונה. יש לבנות בשלב זה את המעטפת הסופית של המבנה.
- 17.14 חשמל – תחנות טרנספורמציה.  
על הקבלן לקחת בחשבון שמשרד הבינוי והשיכון לא עסק בנושא תחנות טרנספורמציה וכי שאלה זו תהיה בסמכותה של עיריית כרמיאל בתיאום עם חברת החשמל. כמו כן על הקבלן לקחת בחשבון כי עיריית כרמיאל גורסת שימוש בתחנות טרנספורמציה זעירות.
- 17.15 מים  
תותקן מערכת ממוחשבת מושלמת לקריאת מדי מים שיאושרו ע"י מח' תשתיות של עיריית כרמיאל.
- 17.16 ביוב  
מכסי שוחות הביוב יהיו מדגם "כרמיאל" באישור מח' תשתיות.
- 17.17 תימרור  
תחוייב הגשת תכנית של תמרורים וסימון כבישים וחניית פנימיות וביצוע בתאום ואישור מח' תשתיות.
- 17.18 תאורת מבנה  
תחוייב התקנת כתובת מוארת מסוג "תאורת" בכל כניסה ראשית למבנה.
- 17.19 תיבות דואר  
התקנת תיבות דואר בכניסה לכל מבנה.

## 18. טבלת זכויות והגבלות בניה

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

מס' יחידות למגרש	גובה בניה מקסימלי *3		סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות *2	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	קו בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
	מ' / מס' קומות	מ' / מס' קומות							קדמי	אחורי	צדדי			
120	25	5 * 8	18,000	40%	7,200 (מתוכנן 3,600 לקורה)	10,800	4,200	13,800	25,5	5	---	14,400	4 * 1	מגורים ג'
120	25	5 * 8	18,000	40%	7,200 (מתוכנן 3,600 לקורה)	10,800	4,200	13,800	5	5,2	3	13,785	4 * 4	
88	13	4-3	12,320	45%	4,400 (מתוכנן 2,200 לקורה)	7,920	2,640	9,680	4,5	---	---	7,760	A-3	מגורים ב'
83	16	5-3	11,620	45%	4,150 (מתוכנן 2,075 לקורה)	7,470	2,490	9,130	5	4	0	8,320	A-10	
42	13	4-3	5,880	45%	2,100 (מתוכנן 1,050 לקורה)	3,780	1,260	4,620	5	10	0	4,900	B-6	
76	19	4-6	10,640	45%	3,800 (מתוכנן 1,900 לקורה)	6,840	2,280	8,360	0,5	---	0	7,100	C-6	
70	19	4-6	9,800	45%	3,500 (מתוכנן 1,750 לקורה)	6,300	2,100	7,700	5	0	---	6,700	C-7	
42	19	4-6	5,880	45%	2,100 (מתוכנן 1,050 לקורה)	3,780	1,260	4,620	0,5	0	0	4,300	C-8	

### הערות

- 1 \* - ניתן לנייד שטחי שרות בלבד מעל ומתחת למפלס בנייה.
- 2 \* - תותר בנית חניה תת קרקעית בקו מגרש. שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שרות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שרות אחרות. חניונים תת קרקעיים יהיו מנוקזים גרביטציונית בלבד.
- 3 \* - גובה מקסימלי ימדד ממפלס הכניסה למגורים עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא כולל חדרי מכוניות על הגג וחניונים תת קרקעיים.
- 4 \* - בין מגרשים 1 ו-4 ניתן לנייד זכויות בניה במידה וישווקן ביחד לזים אחד בשיעור ובתנאים בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה ובכפוף להגשת תכנית בניה מפורטת בסמכות הועדה המקומית.
- 5 \* - במבנים הפונים לכביש 4 תתאפשר בניית 9 קומות. הכניסה הקובעת לבנין תהיה מפלס הכניסה למבנה בן 8 קומות.

מס' יחידות למגרש	גובה בניה מקסימלי *3		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי *1										מס' האזור	שם האזור	
	מ' *	מס' קומות	סה"כ	סה"כ	כיסוי קרקע	*2 שטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קו בניין					גודל מגרש מינימלי במ"ר
60	13	4-2	8,400	45%	1,500 (מתוכנן)	3,000 (מתוכנן)	5,400	1,800	6,600	5	---	---	7,700	D-3	מגורים ב'
72	13	4-2	10,080	45%	1,800 (מתוכנן)	3,600 (מתוכנן)	6,480	2,160	7,920	4,5	0	8,300	D-4		
72	13	4-2	10,080	45%	1,800 (מתוכנן)	3,600 (מתוכנן)	6,480 + 200 מ"ר מסחר	2,160	7,920	5	0	8,500	D-5		
72	13	4-2	10,080	45%	1,800 (מתוכנן)	3,600 (מתוכנן)	6,480	2,160	7,920	5	0	8,808	D-6		
70	13	4-2	9,800	45%	1,750 (מתוכנן)	3,500 (מתוכנן)	6,300	2,100	7,700	4,5	0	6,910	D-7		
70	13	4-2	9,800	45%	1,750 (מתוכנן)	3,500 (מתוכנן)	6,300	2,100	7,700	5,4	0	8,300	D-8		

- \*1 - ניתן לנייד שטחי שרות בלבד מעל ומתחת למפלס כניסה.  
 \*2 - תותר בנית חניה תת קרקעית בקו מגרש. שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שרות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שרות אחרות. חניונים תת קרקעיים יהיו מנוקזים גרביטציונית בלבד.  
 \*3 - גובה מקסימלי ימדד ממפלס הכניסה למגורים עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא כולל חדרי מכוניות על הגג וחניונים תת קרקעיים.

מס' יחידות למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי *1										קו בניין	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
	מ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
72	13	4-2	10,080	45%	1,800 (מתוכנן) 3,600 (לחניה מקורה)	6,480	2,160	7,920	5	0	0	8,850	D-9	מגורים ב' (המשך)		
72	13	4-2	10,080	45%	1,800 (מתוכנן) 3,600 (לחניה מקורה)	6,480	2,160	7,920	5,4	0	0	6,900	D-10			
52	13	4-2	7,280	45%	1,300 (מתוכנן) 2,600 (לחניה מקורה)	4,680	1,560	5,720	5	0	---	7,330	D-11			
52	13	4-2	7,280	45%	1,300 (מתוכנן) 2,600 (לחניה מקורה)	4,680	1,560	5,720	5	0	---	6,600	D-12			
42	13	4-3	5,880	45%	1,050 (מתוכנן) 2,100 (לחניה מקורה)	3,780	1,260	4,620	5	0	0	8,000	D-13			
60	13	4-3	8,400	45%	1,500 (מתוכנן) 3,000 (לחניה מקורה)	5,400	1,800	6,600	5	5	0	8,100	D-15			
44	13	4-3	6,160	45%	1,100 (מתוכנן) 2,200 (לחניה מקורה)	3,960	1,320	4,840	0	5	5	5,050	D-16			
72	13	4-3	10,080	45%	1,800 (מתוכנן) 3,600 (לחניה מקורה)	6,480	2,160	7,920	4	0	0	8,500	D-17			

### הערות

- \* 1 - ניתן לנייד שטחי שרות בלבד מעל ומתחת למפלס כניסה.
- \* 2 - תותר בנית חניה תת קרקעית בקו מגרש שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שרות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שרות אחרות. חניונים תת קרקעיים יהיו מנוקזים גרויטציונית בלבד.
- \* 3 - גובה מקסימלי יומד ממפלס הכניסה למגורים עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא כולל חדרי מכונות על הגג וחניונים תת קרקעיים.

מ' / מס' קומות	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קו בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
		סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מבני ציבור						
8	2	45%	45%	10%	35%			45%	5	---	0,5	1,470	22 - C				
12	3	55%	35%	10%	45%			55%	5,4	10	---	7,390	1 - C				
8	2	45%	35%	10%	35%			45%	5	---	0,5	1,580	מיא - C				
12	3	55%	35%	10%	45%			55%	5	לפי תשריט	לפי תשריט	35,600	ליינא - C				
8	2	45%	35%	10%	35%			45%	5	0	3,0	1,800	לייב - C				
8	2	55%	40%	10%	45%			55%	5	0	3	500	לייג - C				
12	3	55%	35%	10%	45%			55%	4,5	0	0	5,300	מיוב - C				
12	3	55%	35%	10%	45%			55%	5	4	4	8,580	ד - D				
8	2	45%		10%	35%			45%	5	4	4	1,800	לייג - D				
8	2	45%		10%	35%			45%	5	4	4	1,200	לייד - D				
17	3	100%	60%	10%	-90% 30% לקומה			*1 100%	3	3	3	5,637	1-2				
12	3	40%	40%	4%	36%	12%		24%	10,5	0	---	5,600	1-3				
12	3	55%	35%	10%	45%			55%	5	---	5	14,500	3				
									25,5	---	5	11,700	2			משולב מגורים, מבני ציבור, מסחר	

הערות \* 1 - ניתן לנייד שטחי שרות בלבד מעל ומתחת למפלס כניסה.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קו בניה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
	מ' מס' קומות	סה"כ	ניסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
												970	ני"ד - A	שצ"פ
												900	טי"ז - C	
												900	ני"ז - C	
												900	י"ח - C	
												900	ני"ט - C	
												890	כ - C	
												600	מ - C	
												9,800	מ"א - C	
4	I	5%	5%	1%	4%	5%						50,600	ט' - D	
												910	ני"ד - D	
												970	20	
												10,000	21	
												230	22	
												155	23	
												1850	24	
												2700	25	
												3580	30	שטח לעיוב נופי
												920	31	

כבסיס לתכנית פיתוח תשמש תכנית פיתוח של תב"ע ג/במ/ 115.

תכנית פיתוח

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
1. תכנון הכבישים קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
  2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכן בתאום עם הרשויות הנוגעות לענין ותאושר על ידן.
  3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.
- ב. השטחים הפרטיים הפתוחים המוזכרים בתקנון, ירשמו כרכוש משותף של כל בעלי הדירות במגרש. בשטחים אלה תותר בניה למטרות הבאות – פיתוח גנני, הקמת מתקני משחקים, ריהוט רחוב, משטחי חניה משותפים עליונים ותת קרקעיים. הבניה האמורה מותנית בקבלת היתר בניה מן הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל. האחריות הבלעדית והמלאה לנקיון ואחזקת השטחים ברמה ובאיכות גבוהה, חלה על בעלי הדירות במגרש, ביחד או לחוד. מבקש הבקשה להיתר בניה יכין תקנון אשר יחייב את כל בעלי הדירות בנוגע לשימוש ואחזקה תקינה של השטח הפרטי הפתוח על חשבון בעלי הדירות. נוסח התקנון יוגש לאישור מוקדם של מהנדס העיר.
- תנאי לקבלת תעודת גמר לאכלוס במגרש היינו הצגת נוסח תקנון למהנדס העיר בצירוף חתימת כל רוכש דירה.
- בתקנון הנ"ל יופיע הנוסח הבא:
- מבלי לפגוע מחובתם ואחריותם של בעלי הדירות כמפורט לעיל, הרי שבכל מקרה שהנקיון והתחזוקה של שטחים פרטיים פתוחים אינם מתבצעים לשיעור רצון מהנדס העיר, תהיה העירייה רשאית אך לא חייבת לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשמירת הנקיון והתחזוקה הנאותה על חשבון בעלי הדירות ולגבות הוצאותיה בגין כך, מבעלי הדירות. בכל מקום בו צויין "בעל דירה" – הכוונה לבעל דירה ו/או שוכר הדירה.
- 19.1 על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנון ודרישות הרשויות ולשיעור רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעים, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הנוף ופרק זה (לא כולל שצ"פ).
  - 19.2 לבקשת היתר הבניה של כל מגרש לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 (או בקני"מ 1: 250 באישור מהנדס העיר).

- 19.3 כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוגשו לאישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה כניסות לבנינים: מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים, ורחבות מרוצפות כולל שטחי קומות עמודים פתוחים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז: גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו יסומנו לאורך תוואי הקירות: פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים: תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים: שטחי הגינון (כולל תכנון ועיצוב שטחים פרטיים פתוחים של 7 מ"מ ליח"ד מרוכזים עפ"י פרק ג' בתקנון) כולל מגרשי משחקים, מתקני משחקים וריהוט גן: ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.
- 19.4 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית: רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס העיר) וצמחים ושיחים לשתילה: מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- 19.5 יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים לכל שטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש.
- 19.6 תכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף או אדריכל רישוי.

## 20. פיתוח מגרשים לבניה

- 20.1 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים מעבר לדרכם ולצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש (גם מחוץ לתחום תכנית תב"ע זאת, עפ"י אישור מהנדס העיר), כדי ליצור "חזית רחוב" מגובשת. יש להכין את תכנית הפיתוח בהתאם להנחיות נספח הנוף.
- 20.2 במגרש הגובל בשדרה (דרך מס' 11 + השצ"פים הקטנים לאורכו) יש לתאם את תכנית הפיתוח של המגרש עם תכנית הפיתוח של השדרה "לחזית רחוב" לפי הנחיות נספח הנוף.

## 22. תכנית לפיתוח שצ"פ

- לגבי השטחים המפורטים להלן יש להכין תוכניות פיתוח מפורטות ויש להגיש את תכניות הפיתוח לאישור מהנדס העיר:
- השצ"פ הדרומי בגבול ואדי חלזון D ט' יתוכנן כרצף של שטח ציבורי וכיחידה אחת וישלב ספורט ונופש באישור מהנדס העיר. התכנית תתואם עם תכניות הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכים, במיוחד עם תכנית כביש "דרך השלום" (דרך מס' 4).

## 23. תכנית לפיתוח שטח לעיצוב נופי

- בשטח זה יטופלו השטחים הפתוחים לקטע הכביש שנפרץ בנושאים הבאים:
- 23.1 הקטנת מפגעים ויזואליים כתוצאה מתואי הכביש ומדרונותיו.
- 23.2 מניעת בעיות הנדסיות של גלישת קרקע, סחיפה ועירוף.
- 23.3 שילוב האזור המופר בסביבה הטבעית.
- 23.4 מניעה וצמצום הפגיעה בנוף בשלבי הביצוע של הכביש.
- 23.5 הכנת תשתית לשיקום נופי ע"י פיזור אדמות חישוב.
- 23.6 בקרה על כריתת עצים- המנעות מכריתה מיותרת.
- 23.7 הגנה על שטחי השיקום ע"י גדר כנגד עדרים במידה ויידרש.



- 23.8 איתור מקדים של שטחים לשפיכת עודפי עפר וסילוקם.  
 23.9 בקרה על תוצאות השיקום: עבודות השיקום יבוקרו לאחר תקופה שתקבע ולאחריה יש להוציע תכנית שיקום שלב ב' להשלמה ושיפור השיקום הראשוני.

#### 24. פיתוח דרכים

לגבי המגרשים והדרכים להלן יש להכין תכניות פיתוח מפורטות ולהגיש את תכניות הפיתוח לאישור מהנדס העיר:

- א. השדרה המלווה את דרך מס' 11 לכל אורכה תתוכנן ותפותח כיחידה אחת בהתאם להוראות נספח נוף ובאישור מהנדס העיר.  
 פיתוח התכנית תותאם לפיתוח התכנית של המגרשים והדרכים הסמוכים אליו כולל שצ"פים קטנים ושולי פארקים וצמתים.
- ב. בכל יתר הדרכים יש לתכנן את פיתוח הדרך כחלק אינטגרלי של תכנית הפיתוח של המגרש הגובל איתו כתנאי למתן היתר בניה למגרש. יש לתאם את תכנון הפיתוח של הדרך עם תכנית הפיתוח של המגרש מעבר לדרך ומעבר לצמתים. התכניות יוגשו לאישור מהנדס העיר.
- ג. בכל תכנית פיתוח יש לתאם את תכנון הפיתוח של הדרך עם תכניות מהנדס התחבורה המתכנן את הדרך.
- ד. הדרכים המובילות לקרית החינוך שמספרם 118, 120, 228, שצ"פ C והחניה הצמודה להם יפותחו כיחידה אחת ובתאום עם פיתוח המגרשים הגובלים. יש להתחשב ברצועות הירק לאורכם ולחיבור עם השדרה בדרך 11.

#### 23. גינון

- א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ועקירות עצים (שבאישור מהנדס העיר) ורשימת עצים לנטיעה וצמחים לשתילה אשר יתאימו לאקלים המקום. הנטיעות והשתילות יבוצעו לפי הרשימה והתכנית.
- ב. 50% מנטיעות העצים יהיו עצים בוגרים. תכנית הנטיעות ורשימת העצים והשתילים יוגשו לאישור מהנדס העיר.
- ג. בכל שצ"פ ישמרו כל עצי החרוב והאלון הטבעי וכל עץ ושתילה אחרת טבעית, ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.
- ד. חובה להעתיק לשצ"פ כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים מטרד לביצוע עבודות הבניה והסלילה לפי תכנית העקירות הנ"ל שיוגש למהנדס העיר לאישורו מראש.
- ה. יש להגיש תכנית השקיה ממוחשבת לאישור מהנדס העיר.

## 24. קירות תומכים, מסלעות וגדרות

- א. קירות תומכים וגדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן מסותתת. סוג האבן, גודלה וצורתה, וגודל המשקים יהיו עפ"י פרט של קיר או מסלעה קיים ובהתאם להנחיות נספח הנוף, ולפיו יבנו כל הקירות בשטח התכנית. בתכנית הפיתוח יש לפרט את כל קירות התומכים והמסלעות במגרש לפי הנחיות נספח הנוף.
- ב. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים, ויוגשו פרטים לאישור מהנדס העיר.
- ג. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של בנינים, יחופו כמתואר בסעיף 17.2.
- ד. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.5 מ'. במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ- 2.5 מ' יש לפצל את קיר התומך כנ"ל. במסלעה יש להשאיר כיסים לאדמת גן. לא תותר מסלעה לחזית רחוב או מעבר ציבורי. המסלעה תהיה מסלע שלוקט על פי השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ / 75 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמת גן לשתילה. הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרגות יבוצעו כדלקמן: במגרשים שמתחת לכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה מאבן לקט מקומית. גובה הגדר יהיה 90 ס"מ מעל פני המדרכה. יותרו גדרות מפרופיל מתכת כל רכיב מברזל יהיה מגולוון. במגרשים שמעל לכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב (כולל קירות תומכים) בנויה מאבן לקט מקומית, גובה גדר מינימלי 45 ס"מ ומקסימלי 2.50 ס"מ מעל פני המדרכה. יותר שילוב אלמנטים ממתכת ועץ. במידה ויהיה צורך בקיר תומך גבוה יש יותר מ- 2.5 מ', יבוצע בראש הקיר בדירוג של 1.0 מ' לפחות. (כפוף לאישור מהנדס הביטוח בהתאם לסוג הקרקע בכל מגרש) קיר תומך או מסלעה בגובה מקסימלי של 2.5 מ' נוספים.
- ה. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך תוקם גדר.
- ו. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות.
- ז. במידה ותבוצע חלוקת משנה במגרש יותר להקים גדר בין מבנים שונים במגרש כאשר השטחים המהווים רכוש משותף נשמרים ללא חלוקה.
- ח. בגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י מהנדס העיר.
- ט. מפרט הגדרות בין מגרשים ובתוך מגרשים יאושר ע"י מהנדס העיר.

## 25. חדרי טרנספורמציה

- א. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יחוייב שימוש בחדרי טרנספורמציה מסוג קטן בלבד. תכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינות ודרך גישה לחדר טרנספורמציה.

- ב. המבנים יחופו מחומרים קשיחים ובשילוב חומרים הזיהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים כמתואר בסעיף 17.2.

## 26. מתקנים לאיסוף אשפה

- א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל.
- ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח בתיאום עם מהנדס העיר.
- ג. מיקום המתקנים יהיה בתוך המגרש, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

## 27. עודפי קרקע – שפך

- א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.
- ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר ובאתרים מאושרים בלבד.
- ג. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה תוגש לאישור מהנדס העיר ואשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח של כביש הטבעת (דרך מס' 4). העבודה תבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכביש.

## 28. עיצוב ורחוב חניה

- א. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים בהתאם להנחיות נספח הנוף ולפי תכנית נטיעות כללית שתוגר לאישור מהנדס העיר. בכל דרך יינטע סוג אחיד של עצים שיהיה שונה מסוג העצים שיינטע בדרכים הסמוכים, הכל בהתאם להיררכיה של הרחובות והסמטאות.
- ב. בחניה המקבילה למדרכה יש לתת מקום לנטיעת עץ כל 10 מ' (ובכביש הטבעת מס' 4 כל 30 מ').
- ג. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, זאת על ידי שילוב בתוואי טופוגרפי, נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

## 29. ריהוט רחוב

כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.

- א. תאורה - יקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בכרמיאל, באישור מהנדס העיר, של מקור או גובה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים והשצ"פ לפי הנחיות נספח נוף.
- ב. שילוט - יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים ייקבע באישור מהנדס העיר.

- ג. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והככרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס העיר.
- ה. אמנות בבניה – בכל מתחם מגורים העולה על 60 יח"ד, מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה מחוייב להציב אלמנט פיסולי או אומנותי בתאום ובאישור הועדה המקומית.

תחבורה

.30

- 30.1 כניסה למטרת סלילת דרכים  
בזמן כלשהו לאחר כניסת התכנית לתוקפה, יכולה הועדה המקומית, למטרת סלילה דרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד לדרך.
- 30.2 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים  
לא יותרו הקמת בנין או בצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה, או בהתקנת מתקני דרך.
- 30.3 בנית קירות  
בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עימה.
- 30.4 סלילת דרך כתנאי להיתר בניה  
לא ינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. סלילה כוללת את כל מרכיבי הדרך (מיסעה, מדרכה, פס הירק, ניקוז, תאורה, ריהוט רחוב וכו'), הכל בהתאם להנחיות נספח הנוף.
- 30.5 היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים  
לא תותר הנחת צנורות מים וביוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.
- 30.6 תאורת דרכים  
כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה וההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים, מאת המפקח על התעבורה, ובאישור מהנדס העיר. תאורה דקורטיבים אינה באה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנתה יש לקבל אישור המהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.

- 31. חניה למגורים**
- 31.1 יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקנות התכנון והבניה – "התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983" או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.
- מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.
- לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב, או בשצ"פ תשמר "ערוגת גינון" ברוחב של 1.5 מ'.
- 31.2 יש לדאוג ל-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, כולל חניות בתוך המגרש, לאורך הכבישים המקיפים אותו ובמרתף חניה. 1.75 מקומות חניה ליחידת דיור יסופקו בתוך המגרש (ליחידות עד 75 מ"ר – 1.5 מ"ר חניה ליחידות דיור).
- כל החניות שבתחום המגרש יוצמדו לרוכשי הדירות כחלק בלתי נפרד מהמכירה ולא יותר משתי חניות ליחיד.
- 31.3 בחלק מהמגרשים תחוייב חניה תת קרקעית או ניצול הפרשי גובה של הקרקע לחניה בשני מפלסים. רצוי שמרתף החניה יהיה מתחת לחניה במפלס הקרקע.
- 31.4 עקרונות חניה – החניה תהיה לפי תקנוני חניה מאושרים כדוגמת:
1. חניה במקביל לכביש תהיה באורך 6 מ'.
  2. חניה בניצב לכביש תחושב לפי היחס הבא:
- 6 מ' רוחב המעבר 5.00 X 5.00 מ' מידות החניה או ביחס דומה.
3. במרתף החניה יש לתכנן מודולי עמודים במרחק של לא פחות מ- 8.00 לכל מקומות חניה.
  4. איזורי החניה התת-קרקעיים יאווררו ויוארו ע"י אור טבעי.
- 32. הסדר מקומות חניה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים**
- לגבי התכליות שלא נכללו לעיל הועדה המקומית תקבע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המקומית.
- 33. תשתיות**
- 33.1 עבודות חשמל
- 33.1.1 קוי חשמל
- אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- |  |             |                               |
|--|-------------|-------------------------------|
|  | <u>מרחק</u> | <u>סוג קו החשמל</u>           |
|  | 2.0 מ'      | ברשת מתח נמוך                 |
|  |             | בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ' |
|  | 8.0 מ'      | בקו מתח עליון עד 110 ק"ו      |
- 33.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 33.1.3 גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא ייקטן מ- 6.0 מ'.
- 33.1.4 פירוק והעתקת קוי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.
- 33.1.5 אספקת החשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.
- 33.2 תחנות טרנספורמציה
- לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות חב' חשמל ובאישור מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר למקם תחנות טרנספורמציה בשצ"פ על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל החברה הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל.
- 33.2.1 תאורת חוץ  
תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 33.2.2 טלפון ותקשורת  
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת תקשורת – תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
34. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים
- 34.1 כללי
- 34.1.1 כתנאי להיתר בניה תוצג תוכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל, משרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
- 34.1.2 על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים – תברואה וכיבוי אש – הכל לפי הענין.

- 34.1.3 מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראי על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתנאי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.
- 35. אספקת מים**
- 35.1.1 אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
- 35.1.2 אספקת המים להידרנטים לכיבויי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.
- 35.1.3 אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא ובאישור משרד הבריאות.
- 36. ביוב**
- 36.1.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
- 36.1.2 לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
- 36.1.3 כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- 37. אספקת גז**
- 37.1 לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
- 37.2 לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- 38. איסוף אשפה**
- 38 יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מנהל איכות הסביבה ותברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.
- 39. ניקוז מי גשם**
- 39.1 צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות, לא יותר מעבר דרך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות.
- 39.2 אין לנקז נגר למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות להולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
- 39.3 אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרוזבים לפי סעיף 1 לעיל.

- מכשולי טיסה** .40
- 40.1 כל המבנים מעל 6 קומות ידרשו לקבל אישור רשות שדות התעופה על גובה המבנה שאינו מהווה מפגע למסלולי טיסה.
- 40.2 התכניות לאישור תועבר דרך מחלקת מהנדס העיר לרשויות המתאימות.
- 40.3 כל אנטנה או מתקן הנדסי החורגים מגובה של 30.0 מ' מקו קרקע טבעית ידרשו אישור רשות שדות התעופה.
- עתיקות** .41
41. אזור שנמצאו בו עתיקות והוכרו ע"י הרשות לעתיקות . כל חוקי העתיקות יחולו על שטח זה.
- מבנים להריסה** .42
42. צווי ההריסה יוצאו ע"י הוועדה המקומית למבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חדשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
- הפקעה** .43
43. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים, לבנייני ציבור, שצ"פ – נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.
- איחוד וחלוקה** .44
44. א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו – בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים – למתואר בתשריט.
- ג. על יזמ/מבצעי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה להגישן לרישום בלשכת המקרקעין.
- ד. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.
- היטל השבחה** .45
45. בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.
- היתר בניה** .46
46. לפני דיון בבקשה להיתר בניה תוצג בפני הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי. לאחר אישורה ניתן יהיה להגיש לוועדה בקשה להיתר בניה.



חתימות ואישורים

יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון  
רח' המלאכה 3, נצרת עלית  
טל' : 04-608822  
פקס : 04-6088233

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון  
ת.ד. 580 - נצרת עלית  
טל' : 04-6558211  
פקס : 04-6560521

עיריית כרמיאל  
שד' קק"ל 100, כרמיאל  
טל' : 04-9085681  
פקס : 04-9085679

עורכי התכנית : עוזי גורדון אדריכלים בע"מ  
רח' קרן היסוד 18, טירת הכרמל  
טל' : 04-8580077  
פקס : 04-8580066

**עיריית כרמיאל**  
מחוז הצפון  
מ"מ  
טל' : 04-8580077  
פקס : 04-8580066  
39026  
04-8580077  
04-8580066

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה כרוכה עם  
רשימת התכנון המוסמכות.  
חתימתו של הנדבכי תכנון בלסד, אין בה כדי להכנות את התכנית וס  
התכנית או על כל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקבע דרישה  
ונחתם טעמי הממשל כהאים באופן ואין התנגדות זו ביה בגובה  
הכנסת ייתכנו לשיטת הנדון ו/או כל רשות מוסמכות לפי כל  
חוקי התכנון.  
אין התנגדות לנוערה בזה כי אם נעשה אז ייעשה על ידינו הסכם  
ייתכן אין בהחלטתנו על התכנית או על כל ענין אחר בהחלטתנו או  
בכינון הסכם כהיום ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל דרישה עדי  
כיוון שהתכנית על פיה זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת שיש לנו כנגד הסכם כאמור תפסי כל דרישה להשתנו  
ניתנת יד יתה מנקודת מבט תכנונית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון  
26.08.02

משרד הפנים מהוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 12813.14  
... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 14/8/02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12813.14  
פורסמה בלקוט הפרסומים מס. 5M7  
3-10-02 מיום