

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/כר/2/12813

תכנית בינוי – רמת רבין צפון, כרמיאל

מחוז	הצפון
סוג התכנית	תכנית בינוי
מרחב תכנון מקומי	כרמיאל

ועדה מנהלית כרמיאל
 אישור תכנית מס' 1/12813/22/7.12
 ישיבה ציבורית החליטה לאשר את התכנית
 יום 12.10.04 20070001
 סגן מנהל תכנון ק"ר העדה

מאילס אהרן
 12.3.08
 זאב גולדברג
 אדריכל מעיר כרמיאל
 מסמך 1 נוסף 9

עדי אלעזר

אייל קותם
מנהלס העיר
מדינת כרמיאל

מחוז הצפון**תכנית מס' מק/כר/2/12813****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	תכנית בינוי רמת רבין צפון- כרמיאל
1.2	שטח התכנית	32.6 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף תאריך עדכון 13/01/08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית בינוי סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
- X = 226500 קואורדינטה מערב
 Y – מזרח
 Y = 757250 קואורדינטה דרום
 X – צפון
- 1.5.2 תאור מקום שכונת רמת רבין צפון - מזרחית לכביש משגב (784), לאורך שד' נשיאי ישראל ומשני צידי דרך השלום (כביש 4).
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית כרמיאל
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כרמיאל
 שכונה רמת רבין
 רחוב שד' נשיאי ישראל, דרך השלום
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19871	מוסדר	חלק מהגוש	8,18,19,22	28,29
19873	מוסדר	חלק מהגוש	17,29,36	48

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19871	18991,18992,18986
19873	18991,18986

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12813/ג "רמת רבין כולל- כרמיאל"	פירוט	בינוי מפורט	5117	3/10/2002

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דגן-שביט אדריכלים					מחייב	הוראות התכנית
		דגן-שביט אדריכלים					מחייב	נספח 1- טבלת התפלגות שטחים וטיפוסי מבנים
		דגן-שביט אדריכלים					מחייב	נספח 2- הגדרות לטיפוסי מבנים
		דגן-שביט אדריכלים				1:1000/1:500 1:250	מחייב	תכנית בינוי ✓
		קרני מהנדסים				1:500	מחייב	תכנית חניה ✓
		יהודה פרחי- אדריכלות נוף				1:500	מחייב	תכנית פיתוח

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית	משרד הבינוי והשיכון- מחוז הצפון					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית	השדר הבינוי והשיכון- מחוז הצפון					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית	מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון					בעלים
	04-9085679		04-9085671	שד' קק"ל 100, כרמיאל	עיריית כרמיאל					בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tdagan@012.net.il	03-5497447	4782864054	03-9021640	אותרוג 8, ראש העין	מקומית	39836	057788606 057265704	טלי דגן דפנה שביט	אדריכל
	04-8251095		04-8244468	דישראל 46 א', חיפה				שמוליק קרני	מהנדס
yehuda@farhi.co.il	04-8103187	8088290	04-8103182	ווגיוד 6, חיפה				יהודה פרחי	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת בינוי מפורט למגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הנחיות בינוי
- קביעת טיפוסי מבנים
- קביעת הוראות להתוויית חניות
- קביעת הוראות לפיתוח השטח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		32.6	שטח התכנית – דונם
		200	מגורים – מספר יח"ד
		19,000	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		4,630	שטח ציבורי פתוח – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101,102	מגורים ב'
		18,22,29,201	שטח ציבורי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. מבני המגורים באזור זה יהיו בני 2-8 קומות במקבצי מבנים .
2. המגרשים מתוכננים על בסיס שני טיפוסי מבנים עיקריים בכל מגרש ותת טיפוסים המותאמים למיקומם במגרש. טיפוסי המבנים מחייב בהתאם למוגדר בנספח 2 ותכניות הבינוי.
3. סה"כ יחידות הדיור היינו מקסימלי .

ב. מפלס קומת הקרקע

1. מפלס דירת קומת הקרקע בכל הבניינים לא יהיה נמוך מהכביש או מהמגרש הצמוד אליה. אין לתכנן גינות או מבנים הנמוכים ממפלס המגרשים הצמודים.
2. במגרשים הפונים לשד' נשיאי ישראל, מפלסי דירות קומת הקרקע יהיו גבוהים מהכביש ב- 2 מ' לפחות. השצ"פ לאורך שד' נשיאי ישראל יהווה מתווך בין מפלס הכביש ומפלס הבניינים כך שלא ייווצרו גדרות גבוהות מ- 1.5 מ'.
3. מפלסי קומת הקרקע יתואמו גם עם מפלסי החניה הפנימית ומפלסי השפ"פ המרכזי, כך שיתקבלו הפרשי גובה מתונים בלבד בחלל הפנימי של כל מגרש.
4. כל הכניסות לבניינים יהיו מתוך המגרש ולא מהרחובות המקיפים אותם.

ג. פרטי פתוח

- שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, מתקני משחקים ופיתוח אזור ירוק.
1. יתוכנן ציר ירוק המקשר בין שצ"פ חרבת קב, דרך השפ"פ המרכזי בכל מגרש ועד לשצ"פ הפונה לכביש 784 .
 2. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח בשיעור של לפחות 7 מ"ר ליחיד באותו מגרש. בשטח זה לא תותר חניה וישמש למעבר הולכי רגל, מתקני משחקים ופיתוח אזור ירוק לטובת דיירי המגרש.
 3. בכל מגרש יתוכנן שפ"פ במרכז המגרש, ויקושר עם גבולות המגרש ע"י שבילים ליצירת רצף ירוק.
 4. השטח הפרטי הפתוח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.
 5. מפלסי השפ"פ יעקבו אחרי מפלסי כבישי החניה והמבנים העוטפים אותם, כך שלא ייווצרו גדרות מפרידות גבוהות – ראה חתכים בגיליון 3 .

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

מיועד לגינון לטיפוח צומח טבעי לכלל הציבור

4.2.2 הוראות

- | | |
|---|---|
| <p>1. מותרים מתקני משחק וספורט, מבני שרות קטנים, שבילים, חניה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>2. צומח טבעי יישמר ויטופח.</p> <p>3. תוכן תוכנית ניקוז לשטח ציבורי פתוח. התוכנית תכלול תכנון מובלים סגורים תת קרקעיים או לחילופין תעלות פתוחות וניקוז עילי.</p> <p>4. בשטח ציבורי פתוח המלווה עורקי מים, תותר הצפתו במי נגר.</p> | <p>א. כללי</p> <p>ב. תכולה ומאפייני שימוש</p> <p>ג. הנגשה ובטיחות</p> |
| <p>1. הפיתוח בשטחי הציבור ובמתחמי הבינוי יעמוד בתקני הבטיחות וההנגשה.</p> <p>2. התכנון המפורט של כל שטחי הציבור ומתחמי הבינוי ילווה ביועץ הנגשה ויועץ בטיחות. אישורם יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. במתחמי המגורים תהיה נגישות ישירה לכלל האוכלוסייה מהחניה לכניסה הראשית למבנה או לאחד ממפלסיו. במידה ויש מעלית- תתאפשר נגישות ישירות אליה.</p> <p>4. השטחים הציבוריים יתוכננו באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה למפלסי הפעילות המרכזיים.</p> | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלבנטי

6. הוראות נוספות**6.1 טבלת התפלגות שטחים וטיפוסי מבנים**

ראה נספח 1

6.2 הגדרות לטיפוסי מבנים

ראה נספח 2

6.3 הוראות מיוחדות לחלקי בנין

הוראות מיוחדות לחלקי בנין יהיו לפי סעיף 16 בהוראות התכנית "ג/12813 רמת רבין כוללי".

6.4 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

שמירה על הצורה החיצונית שלהמבנים יהיו לפי סעיף 17 בהוראות התכנית "ג/12813 רמת רבין כוללי".

6.5 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד.
- ד. לכל דירה יוצמד מקום חניה בתחום המגרש אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממכירת הדירה.
- ה. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מ: 1.8 מקומות חניה לכל דירה שגודלה מעל 75 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה לכל דירה שגודלה עד 75 מ"ר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את כל מגרשי החניה העיליים ואת החניונים התת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, וכן את הסדרי התנועה במגרש, בכניסה אליו וביציאה וממנו - לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 הוראות פיתוח**א. כללי:**

1. תכנון הפיתוח יעשה בכל אחד משימושי הקרקע במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים.
2. כל שימוש קרקע המוגדר כיחידה אחת- מתחם מגורים, שצ"פים ורחובות- יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע. פרוט מיוחד ינתן בפרקים הרלוונטיים עבור מספר מגרשים/מתחמים מיוחדים הנדרשים לתכנון כולל כיחידה אחת.

ב. דרישות למתן היתר בניה:

1. יש לתאם תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השניים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פרישה של המגרש עם המגרשים הגבולים אליו משני הצדדים.
2. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה.
3. כחלק מתנאי מתן היתר בניה, יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בק.מ. 1:250 לאישור העירייה. התכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות להולכי רגל, כניסות לחניות), מערכת דרכים ושבילים- מדרגות ורציפים, חניונים עם מקומות חניה, תוואי קירות תומכים- גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים.
4. תצורף תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה לאישור העירייה. (ראה פרק צמחיה בסעיף 6.7)
5. פרטי הקירות ילוו בחישוב סטטיים כתנאי לאישורם בעירייה.
6. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור העירייה. על כל התחומים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
7. פרטי הפיתוח יותאמו לפרטים המנחים לפיתוח הנופי ולשאר הנחיות הנספח הנופי, ויובאו לאישור העירייה.

6.7 צמחיה**א. עקרונות תכנון צמחיה:**

1. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל. ניתן לשלב גם עצי פרי/ בוסתן וצמחי תבלין.
2. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארצישראליים.
3. עצי הרחוב ינטעו עם מגבילי שורשים.
4. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
5. עקירת העצים תתבצע רק עם אישור מחלקת גנים ונוף של העירייה, לאחר תאום קק"ל וגורמים נוספים שידרשו ע"י העירייה ולאחר אישור מראש.
6. שילוב עצים, גאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים.
7. בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת העצים המומלצים להלן ומתוך רשימות הצמחיה המומלצת על ידי העירייה.
8. יש למנוע נביטת עשבים במדרכות על ידי טיפול מנע מראש.

ב. רשימת עצים מומלצים:

1. סעיף זה מתייחס לעצי רחוב בלבד כאלמנט המוביל בצמחייה בבניית שלד השכונה. להשלמת עצים במקומות אחרים ומרכיבי הצמחיה הנוספים, יש להתבסס על רשימות הצמחיה המומלצת על ידי העירייה.
2. ניתן לטעת עצים נוספים, בתנאי שישמרו על אופי דומה לעצים ברשימה מבחינת גודל, צורה מרקם והשתלבות בנוף הגלילי, ושמידת היקלטותם והצלחתם בכרמיאל ודאית.

3. יש לקבל אישור מהעירייה על תכניות הצמחיה המפורטות. רשימת העצים חולקה לעצי רחוב מובילים ולעצי מוקד וצבע אשר יופיעו במקומות יחודיים, כגון: צמתים, מפגש עם שצ"פים וכו', והשימוש בהם יעשה במינון קטן יותר.

עצי רחוב מובילים

אדרי סורי	ספיון השעווה	חרוב (נקבה)
מייש "גשר הזיו", דרומי	ער אציל	זית
אלה אטלנטית, אלה איי,	אולמוס קטן עלים (רשפים)	מילה סורית
אלה סינית	זלקובה סורטה (משורים)	מילה פנסילבנית
אלונים שונים	תות לבן דל פירות	מגנוליה
ברוש צריפי סנטה קטרינה,	גיקרנדה חדת עלים	כליל החורש
שער הגיא		
דולב קליפורני, דולב		
מכסיקני		
קלורטריה דו נוצתית		

עצי מוקד וצבע (במינון קטן)

אוג הדונג	לגוסטרמיה- מינים שונים	שלטית
בלוסנתוס נאה	שושן הצבעונים	שקד
הטרומלס קטלבי	שזיף פעמוני	טבבויה
אגס קלריאני	סופורה	שדר משולש

6.8 שימור מים

א. כללי:

1. תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר שיהוי, איגום והחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע ויישום ההנחיות הרלוונטיות מ" מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", אוקטובר 2004, הוצאת משרד הבינוי והשיכון ושות'.
2. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.
3. מי גגות וחצרות יחשבו כמים נקיים המתאימים להחדרה ישירה. מי נגר עילי ממשטחי חניה וכבישים דורשים סינון להפרדת דלקים, נגיפים וחידקים לפני החדרתם למי התהום.
4. העקרונות הבסיסיים ליצירת שטחי שיהוי, איגום והחדרה:
 - תכנון שטח קולט כשטח קעור (ולא קמור), כלומר שטח הנמוך מהשטח האטום המוקף בגדר נמוכה (בגובה 20 ס"מ בערך).
 - הקטנת מהירות זרימת המים על ידי הקטנת שיפועי השטח האטום עד כמה שניתן (מומלץ על שיפוע מקסימלי של 3%) וקביעת סוג התכסית. תעלות הניקוז הפתוחות תהיינה מגוננות.
5. תכניות הניקוז בדגש של שימור מים יוגשו לאישור העירייה כתנאי לקבלת היתר בנייה.

ב. עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים:

1. יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח, וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח.
2. יתוכננו שטחי גינון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר איגום ושיהוי שיגרמו חידור וחילחול מירביים בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד /או סיכון כלשהו.
3. השבילים והרחובות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צידי לכיוון שטחי הגינון, והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.
4. יש להגביה את אבני השפה בשטחי הגינון למניעת סחף קרקע.
5. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.

ג. עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי:

1. תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע ככל האפשר את הוצאות מי הנגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.
2. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים (כגון: חצץ, טוף, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.
3. השטח המיועד לחילחול מי גשם יהיה מוקף בגדר נמוכה (כ-20 ס"מ גובה), כך שבעת סופת גשם תהיה הצפה של השטח לפרק זמן קצר עד לחילחול המים.
4. מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגינון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך.
5. בתכנון הפיתוח של חצרות המבנים, השפ"פים והשצ"פים יעשה מאמץ תכנוני לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע, על ידי קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.
6. במגרשים בהם יתוכננו מתחת לבניינים מגרשי חניה תת קרקעיים, שרום רצפתם יהיה נמוך מרום הכבישים והשטחים הסמוכים, כדי לאפשר ניקוז נאות של מגרשי החניה, היזמים יהיו מחוייבים לבנות במגרשי החניה התת קרקעיים תחנות שאיבה לניקוז שתסנוקה את המים אל קווי הניקוז הציבוריים שיבוצעו בכבישים ובשטחים הסמוכים. אל תחנות שאיבה אלה יוזרמו גם מים שמקורם יהיה בעת הפעלת ספרינקלים או מדליפות בצנרת המים.
7. בעת תכנון כביש כניסה לחניון תת קרקעי יש להקפיד על מערך גבהים שימנע מי נגר הזורמים עילית ברחוב, בדרך ציבורית או בשביל, לגלוש אל החניון התת קרקעי ולהציפו.

6.9 אשפה

- א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב בפיזור ובנפח שיקבע מנהל לאיכות הסביבה והתברואה של עיריית כרמיאל.
- ב. מתקני האשפה בעגלות, מסודרות בעמדה סגורה ומקורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה- בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה.
- ג. עמדות האשפה יתוכננו בתוך המגרש כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למגרש.
- ד. ריצוף עמדת האשפה יהיה מבטון מוחלק עם שיפוע ניקוז כלפי הכניסה עם אבן שפה מונמכת בכניסה. הקירות יצופו בקרמיקה בצידם הפנימי לכל גובהם. בפתח- משקוף פלדה עמיד להגנה. גמר חוץ- כגימור המבנה או הקירות התומכים. קירווי- ינתן פרט פרטני בהתאם למיקום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
		משרד הבינוי והשיכון- מחוז הצפון		
יזם בפועל (אם רלבנטי)		משרד הבינוי והשיכון- מחוז הצפון	<i>מזכ"ל מועצה מקומית / מ/מחלקת חטיבת תכנית (להתכנון)</i>	<i>25/2/08</i>
בעלי עניין בקרקע		ממ"מ עיריית כרמיאל	<i>מינהל מתקני ישראל / מחוז הצפון</i>	<i>26/2/08</i>
עורך התכנית	057788606 057265704	טלי דגן, דפנה שביט-אדריכלות וח נערת, ד"ר העין טל. 03-9021640 פקס. 03-5497447		<i>7/2/08</i>

10.3 הוראות בנושא חשמל

- א. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- ג. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. רמת השדה המגנטי מחוץ לחדר שנאים:

לא יוצא אישור איכלוס בתחום התכנית מבלי שתבוצע בדיקה מחוץ לחדר השנאים בכל הכיוונים, מעליו ומתחתיו, אשר תוודא שרמת השדה המגנטי נמוכה מהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

מוסף 1 - טבלת התפלגות שטחים וטיפוסי מבנים**1.1 טבלת שטחים וכמויות**

מגרש 102	מגרש 101		
13.4 דונם	14.5 דונם	גודל מגרש	.1
100	100	מספר יח"ד	.2
9	9	מספר בניינים- לפי חדרי מדרגות	.3
5	5	מספר מבנים	.4
0.9 דונם	1.2 דונם	שטח שפ"פ מרכזי	.5
1.6 דונם	1.9 דונם	סה"כ שטח שפ"פ	.6

1.2 טבלת טיפוסי מבנים- מגרש 101

מספר קומות	מספר יח"ד	אות	טיפוס	
5-6	22 יח"ד	A	מתפרק	.1
4-6	20 יח"ד	B	מבנה כניסה- מתפרק	.2
4-6	20 יח"ד	C	מבנה כניסה- מתפרק	.3
2-4 *1	18 יח"ד	D	מדורג- כולל קוטג'י	.4
6-8 *2	20 יח"ד	E	מדורג - גבוה	.5

1.3 טבלת טיפוסי מבנים- מגרש 102

מספר קומות	מספר יח"ד	אות	טיפוס	
6-8	21 יח"ד	F	מדורג - גבוה	.1
3-5 *3	32 יח"ד	G	מדורג- כולל קוטג'י	.2
3-5 *3	17 יח"ד	H	מבנה קצה- מתפרק	.3
3-5 *3	8 יח"ד	I	מבנה קצה- מתפרק	.4
5-6	22 יח"ד	J	מתפרק	.5

1. הקוטג'ים בין הבניינים המדורגים יהיו בני 2 קומות. הבניין המדורג יהיה בן 4-5 קומות.
 2. כלפי כביש 4, מספר הקומות המקסימאלי יהיה 8 קומות.
 3. קוטג'ים ב-2 קומות ראשונות כלפי חרבת קאב, עליהם שאר הקומות בנסיגה.

1.4 תמהיל דירות

יותר תמהיל כמות יח"ד על פי הפרוט הבא :

10 קוטג'ים	125 מ"ר שטח עיקרי כולל 5 מ"ר עבור קרוי יציאות
50 יח"ד קטנות	עד 75 מ"ר שטח עיקרי כולל 5 מ"ר עבור קרוי יציאות לא יותר מעל 25% יח"ד קטנות בכל מבנה
140 יח"ד	גודל ממוצע של 95 מ"ר שטח עיקרי כולל 5 מ"ר עבור קרוי יציאות

מוסף 2 – הגדרות לטיפוסי מבנים

2.1 הגדרות לטיפוסי מבנים

טיפוסי המבנים בהתאם למוגדר בנספח זה ובתכנית הבינוי - מחייב.
יש לראות כל מגיש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו גם מעבר לדרך
ותיאם את תכניותיו עם תכניות השכנים ובתיאום עם היזם ומהנדס העיר.

2.2 מבנה מדורג - בסיסי

- | | |
|---|---------------------------------|
| <p>1. מבנים מדורגים מתוכננים לאורך שדרות נשיאי ישראל ופינת דרך השלום (כביש 4) ויוצרים כניסה לשכונת רמת רבין משני צידי דרך השלום- בשני המגרשים.
2. צירופם של מספר בניינים בסיסים זה לצד זה, יוצר חזית רציפה המגדירה את חלל הרחוב (ראה חזית כלפי רחוב נשיאי ישראל).
3. מפלסי הכניסות ידורגו בהתאם לטופוגרפיה הטבעית ועקבו אחרי מפלסי הכביש.</p> | <p>א. כללי</p> |
| <p>בית דירות בן 2 או 3 יחידות דיור בקומה ובן 4-8 קומות וקוטג' בן 2 קומות- בהתאם לתכנית הבינוי.</p> | <p>ב. בנין בסיסי</p> |
| <p>1. עיצוב הבניינים המדורגים והקוטגיים הצמודים, יתוכננו כמקשה אחת וחזותם הנפחית תהיה של מבנה אחיד ושלים. החזית תהיה מקבילה לקו הרחוב, עם נסיגה בצומת הרחובות שדרות נשיאי ישראל ודרך השלום.
2. בחזית יתוכננו חלקי בנין נסוגים, בנסיגה של 1.5 מ' לפחות לעומק המגרש. שטח חלקי החזית הנסוגים בכל קומה יהיו בין 30% ל-70% מהשטח הכולל של החזית.
3. כל מבני הקצה הפינתיים, הן הקוטגיים והן המדורגים, יהיו מדורגים גם בחזית הפונה לרחובות נשיאי ישראל וכביש 4 וגם לחזית הצידית בהתאם לתכנית הבינוי.</p> | <p>ג. עיצוב נפחי חזית הבנין</p> |
| <p>תחויב הצמדת שטחי חצר לדירות קומת הקרקע, בחזית הפונה לרחוב ובחזיתות הצדדיות. מכיוון הכניסות לבניינים, ניתן לתת חצר כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין.</p> | <p>ד. הצמדת שטחי חצר</p> |
| <p>הכניסות הראשיות לבניינים יהיו מתוך המגרש ולא מהרחובות המקיפים אותם. חל איסור מוחלט לתכנון כניסות למבנים מהדרכים המקיפות.</p> | <p>ה. כניסות</p> |

2.2.1 מבנה מדורג כולל קוטג' (D, G)

כל האמור להלן יהיה בנוסף להנחיות בסעיפים 2.1, 2.2 במוסף זה.

- | | |
|--|--------------------------|
| <p>1. מבנים מדורגים כולל קוטגיים מתוכננים לאורך כביש נשיאי ישראל ופינת דרך השלום (כביש 4). צירופם של מספר בניינים בסיסים הבנויים זה לצד זה, יוצרים חזית רציפה המגדירה את חלל הרחוב.
2. כל זוג בניינים יופרד ע"י קוטג' מרכזי, או יסתיים בקוטג' פינתי-ראה תכנית בינוי.</p> | <p>א. כללי</p> |
| <p>בית דירות בן 2 יח"ד בקומה.</p> | <p>ב. בנין בסיסי</p> |
| <p>בין המבנים המדורגים למבנים המדורגים הגבוהים (בין מבנה D ל-E ובין מבנה G ל-F) יהיה מעבר להלכי רגל כחלק מן השפ"פ במגרש.</p> | <p>ג. מרווחים צדדיים</p> |
| <p>בנין בן 4-5 קומות מדורגות המאפשרות מרפסות. הקוטגיים המרכזיים והפינתיים יהיו בני 2 קומות, כשהקומה ה-2 בנסיגה.</p> | <p>ד. מספר קומות</p> |

2.2.2 מבנה מדורג גבוה (E, F)

כל האמור להלן יהיה בנוסף להנחיות בסעיפים 2.1, 2.2 במוסף זה.

- א. כללי
מבנים מדורגים מתוכננים לאורך כביש מספר 4 (דרך השלום), משני צדדיו, בכניסה לשכונת רמת רבין ובמקביל לכביש. מבנים אלו מהווים את "שער הכניסה" לשכונת רמת רבין.
- ב. בנין בסיסי
בית דירות בן 3 דירות בקומה. 4 הקומות הראשונות יהיו מדורגות הן לכיוון כביש מספר 4 (דרך השלום) והן לחזיתות הצדדיות. הדירוג יאפשר מרפסות בהתאם.
- ג. מרווחים צדדיים
בין המבנים המדורגים למבנים הגבוהים (בין מבנה D ל-E ובין מבנה G ל-F) יהיה מעבר להלכי רגל כחלק מן השפ"פ במגרש.
- ד. מספר קומות
בנין בן 6-8 קומות מגורים.
ניתן לדרג את הכניסה לקומת קרקע בהתאם לטופוגרפיה (ראה תכנית בינוי).
- ה. עיצוב נפחי חזית הבנין
1. המבנים המדורגים הגבוהים הינם המשך החזית לרחוב של הבניינים המדורגים כלפי רחוב נשיאי ישראל ויתוכננו כמקשה אחת, הן מבחינת עיצוב החזיתות, חומרי גמר, גדרות וכו'.
2. ב-4 הקומות הראשונות יהיה דירוג כאופי הדירוג בטיפוסי המבנים המדורגים עם קוטג'ים. דירוג הקומות העליונות יתוכנן כך שהחלק הנמוך יפנה לכיוון המבנים המדורגים ויעלה בהדרגה לכיוון לב המתחם (כפי שמופיע בתכנית הבינוי ובחזיתות).

2.3 מבנה מתפרק - בסיסי

- א. כללי
מבנים מתפרקים מתוכננים כמבנים מורכבים לאורך כביש הכניסה לכרמיאל 784, לאורך קו המגרש הדרומי- בגבול עם בתי הספר ולאורך גבול המגרש עם שצ"פ "חירבת קאב". צירוף מספר בניינים בסיסים יוצר חללי חוץ משניים.
- ב. בנין בסיסי
בית דירות בן 2 יחידות דיור בקומה.
- ג. עיצוב נפחי
יותר צירוף של עד 3 בניינים בסיסים. צרוף הבניינים ומספר הקומות יתוכנן ע"י הזזות נפחיות של יחידות הדיור. מספר הקומות יתוכנן כך שקו הרקיע יהיה משתנה ומדורג. (ראה תכנית בינוי, חתכים וחזיתות)
- ד. הצמדת שטחי חצר
תחויב הצמדת שטחי חצר לדירות קומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ חרבת קב ובחזיתות הצדדיות. מכיוון הכניסות לבניינים, ניתן לתת חצר כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין.
- ה. מספר קומות
בנין בן 3-6 קומות כפוף לתכנית הבינוי וטבלת טיפוסי מבנים.

2.3.1 מבנה כניסה - מתפרק (B, C)

כל האמור להלן יהיה בנוסף להנחיות בסעיפים 2.1, 2.3 במוסף זה.

- א. כללי
- מבנה מתפרק זה יתוכנן בצומת מפגש כבישים 784 ושדרות נשיאי ישראל, בפינה הצפון מערבית של מגרש 1. המבנה יפנה לצומת הכבישים הנ"ל, המהווה כניסה נוספת לכרמיאל, ומכאן חשיבות עיצובו האדריכלי. המרפסות של יחידות הדיור כולן יפנו לכיוון הנוף הרחוק (כביש 784) ושדרות נשיאי ישראל. תותר סגירת מרפסות באלמנטים שקופים בלבד, לבידוד מרעשי הצומת.
 - כל מבנה מורכב מ-2 בניינים בסיסים המחוברים זה לזה בהזזה ומתרחקים מן הצומת.
 - המבנה בפנית שדי נשיאי ישראל וכביש 784 (מבנה C) יהווה בניין מתווך ויתקשר למבנים המדורגים המתוכננים לאורך שדי נשיאי ישראל.
- ב. בנין בסיסי
- ג. מרווחים צדדיים
- ד. מספר קומות
- בית דירות בן 2 יחידות דיור בקומה.
בין מבנים B ו-C יעבור שביל הלכי רגל המוביל לשפ"פ המרכזי של מגרש 1.
- בנין בן 4-6 קומות - ראה תכנית בינוי, חזית לשדרות נשיאי ישראל וחזית לכביש 784.

2.3.2 מבנה קצה - מתפרק (H, D)

כל האמור להלן יהיה בנוסף להנחיות בסעיפים 2.1, 2.3 במוסף זה.

- א. כללי
1. מבנה מתפרק זה יתוכנן בגבול מגרש 4 עם שצ"פ "חירבת קאב". הבניינים ימוקמו בנסיגה של 7 מטר לפחות מגבול המגרש עם שצ"פ "חירבת קאב", כדי לאפשר קו ראייה לבנייני ה"שער" הצמודים. כלפי החזית לשצ"פ יתוכננו בקומת הקרקע קוטגיים ב-2 קומות. על גביהם יתוכננו שאר הקומות בנסיגה של לפחות 2 מטר בחזית הפונה לשצ"פ.
- ב. בנין בסיסי
- בית דירות בן 2 יחידות דיור בקומה ב-2 הקומות הראשונות יתוכננו קוטגיים זו קומתיים ועליהם שאר הקומות בנסיגה.
- ג. מרווחים צדדיים
- בין מבנה H ומבנה I יתוכנן שביל הלכי רגל המקשר בין השפ"פ המרכזי של מגרש 4 לבין שצ"פ "חירבת קאב". יש להדגיש מעבר זה בתכנון האדריכלי.
- ד. מספר קומות
- בנין בן 3-6 קומות.
- ה. עיצוב נפחי חזית הבנין
- חזית הקוטגיים תהיה חזית רציפה בשתי הקומות הראשונות, והתפרקות הבניין תחל מן הקומה השלישית. החזית של שתי קומות ראשונות אלו תתייחס לשורת הקוטגיים הקיימת במגרש הסמוך - "מבני השער".
 - דירוג הבניינים יהיה כך שהקומות הנמוכות תהינה כלפי שדרות נשיאי ישראל וכלפי מבני "השער" הסמוכים והקומות הגבוהות תהינה לצד שביל השפ"פ (ראה חזית מכיוון "חירבת קב").
 - במפגש עם רחוב נשיאי ישראל בבניין H, יש להנמיך את מפלס הכניסה לבנין כך שיהווה מעבר מגשר בין מפלס החניה הנמוך למפלס השצ"פ הגבוה ממנו.
 - מבנה I יתוכנן בנסיגה כך שלא יסתיר את המבט מהקוטג' הקיצוני של "מבני השער" במגרש הסמוך.