

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0546473

תחנת רכבת כרמיאל - תוספת בנייה ושימושים

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא הגדלת שטחי הבניה בבניין המשרדים שיוקם בצמוד לתחנת רכבת כרמיאל והרחבת השימושים המותרים בו, על מנת לאפשר הקמת מבנה מסחר ומשרדים שיהווה עוגן משמעותי בפיתוח המע"ר החדש של כרמיאל בסמוך למרכז התחבורה המרכזי של העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת רכבת כרמיאל - תוספת בנייה ושימושים
1.1	מספר התכנית	208-0546473
1.2	שטח התכנית	18.792 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	228158
קואורדינאטה Y	758775

1.5.2 תיאור מקום

תחנת הרכבת ממוקמת ליד הכניסה הראשית לכרמיאל, ברחוב המסילה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל			

שכונה כניסה ראשית לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק		413, 415
21135	מוסדר	חלק	4, 15	5-6, 8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 12 /ג. הוראות תכנית תתל/ 12 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 12 /ג
18/12/2006		5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 /12. הוראות תכנית תתל/ 2 /12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 2 /12
18/08/2008	4408	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14568 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14568
21/08/1980		2653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 424 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 424



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאול שפיץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאול שפיץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 04 02/08/2018	שאול שפיץ	22/08/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הדמיות	20: 25 05/06/2019	שאול שפיץ	05/06/2019	1	1: 250	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא		18: 48 02/08/2018	עזמי כיתאן	02/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רכבת ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	10	03-7186246	03-7186255	nirr@rail.co .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: על פרשת דרכים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: נצרת עילית.

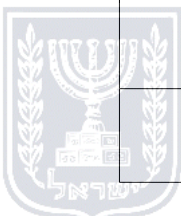
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאול שפיץ		פלנקון בע"מ	חיפה	שלי"ג		04-8342020		plancon@pla ncon.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עזמי כיתאן	1194		יפיע	(1)		050-5787601		geomap100@gmail.com

(1) כתובת : כביש ראשי 300/40.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הוספת שטחי משרדים למבנה תחנת הרכבת, והרחבת השימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין
2. תוספת קומות
3. הגדלת שטחי בניה
4. הרחבת השימושים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5
מרכז תחבורה	1
דרך מאושרת	10

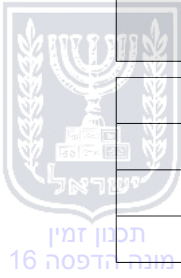
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,264.57	22.69
מסילה מאושרת	14,309.49	76.14
שטח ציבורי פתוח	218.57	1.16
סה"כ	18,792.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,264.62	22.69
מרכז תחבורה	14,309.49	76.14
שטח ציבורי פתוח	218.57	1.16
סה"כ	18,792.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון, מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים ומעבר קווי תשתית ומתקני תשתית
4.1.2	הוראות
4.2	מרכז תחבורה
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים בשטח יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23. תחנת רכבת כמוגדר בתמ"א 9/23 סעיף 13.1 ודרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 התשכ"ה. בנוסף יותרו גם השימושים הבאים, מסחר, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע ומרפאות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	יותרו סככות המתנה לאוטובוס, מעברים מקורים ומתקנים הנדרשים להפעלת תחבורה ציבורית, ומעבר מקורה שיחבר את התחנה לשטחים המסחריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מגרש כללי	עיקרי	עיקרי	שרות			
0	0	4 (2)	4 (2)	8	42 (1)		80	1400		2700	9500	14272	1	מסחר ומשרדים	מרכז תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. באישור הועדה המקומית יותר להגדיל שטחי שירות לחניה תת-קרקעית ב-20% מהשטח המאושר.

ב. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 20%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חדרי מכוונות.

(2) תותר חניה בקו בנין אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תעודת גמר תימסר למבקש רק לאחר שהובטחה השלמת הפרטים והתנאים, בסעיפים 99 ו-100 (א) לתקנות תכנון ובניה (רישוי בניה).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה בקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ועיצוב.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה בכך שהבקשה להיתר בניה תהיה תואמת את תכנית הבינוי והפיתוח המאושרות ע"י הועדה המקומית. ב. ככל שהמבנה יבנה בשני שלבים, השטח הראשון לא יקטן מ- 3 קומות מעל קומת מסחר במפלס הכניסה, הכל בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ג. העיצוב האדריכלי וכן חומרי הגמר יותאמו למבנה המסחר והמשרדים הקיים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. מספר מקומות חניה יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא יפחת מ-70 חניות נוספות. 2. החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח. 3. יתאפשר מתן מענה לצורך עמידה בדרישות תקן החניה בתחום רצועת הרכבת החורגת מתחום תכנית זו ונמצאת בתחום תת"ל 12/2.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>אישור היחידה הסביבתית יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. 2. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למינהל הנדסה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב, מאושר ע"י תאגיד "עין כרמים" כמפורט להלן. ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטלים ואגרות כחוק</p> <p>1 אספקת מים</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י התאגיד. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם התאגיד לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי התאגיד.</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד "עין כרמים" ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי התאגיד בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p align="right">2. ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי התאגיד.</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד "עין כרמים" שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p align="right">3. ניקוז ותיעול</p> <p>א. מי נגר עילי: מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית או מערכת הניקוז של הרכבת.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מינהל ההנדסה.</p> <p>ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מינהל ההנדסה.</p> <p align="right">4. אצירת והרחקת אשפה</p> <p>א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. איכלוס המבנה יאושר כך לאחר שיושלמו כל עבודות הבניה והפיתוח וכן חיבורי כל מערכות התשתיות למערכות הציבוריות ע"פ התכניות המאושרות.</p> <p>2. השלמת חלק המבנה שנבנה בשלמתו.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה יהיה שדרוג צומת רחוב דרור ונשיאי ישראל ע"י שינוי ניתוב חיצים ועדכון תכניות הרמזור ע"פ סמכות רשות תמרור מקומית/מרכזית.</p>	
<p align="center">דרכים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות אשר תאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.</p> <p>2. בתכניות סלילה ושיקום הדרכים נכללים מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעה או העתקה של עצים, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי</p>	

6.11	דרכים
<p>תנועה ע"פ דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.</p> <p>ריהוט רחוב:</p> <p>כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, בהתאם לקיים במרכז התחבורה.</p> <p>א. תאורה: יקבע סוג ודגם אחיד כמקובל במרכז התחבורה, באישור מהנדס העיר של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור נמוך להולכי רגל בשבילים והשצי"פ.</p> <p>ב. שילוט: במסגרת תכנית הבינוי תיכלל תכנית שילוט. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכסה 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.</p> <p>4. ריהוט רחוב: ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>	



6.12	חומרי חפירה ומילוי
<p>א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.</p> <p>ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית ובאתרים מאושרים בלבד.</p>	



6.13	מקלטים
<p>לא יוצא כל רשיון לבניה חדשה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	

6.14	היטל השבחה
היטל השבחה והיטלים אחרים ישולמו כחוק	

6.15	הנחיות מיוחדות
תכנית זו תהיה כפופה להנחיות מרחביות מאושרות ע"י הועדה המקומית ומעודכנות מעת לעת.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יתאפשר ביצוע התכנית בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

--

