

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0888230

הוספת זכויות בניה לגזוזטראות ולחניונים תת קרקעיים רמת רבין כרמיאל

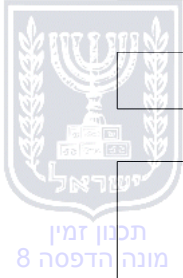
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה לצורך בניית גזוזטראות וכן שטחי שירות תת קרקעיים במגרשים למגורים בשכונת רבין, כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה לגזוזטראות ולחניונים תת קרקעיים
רמת רבין כרמיאל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
208-0888230

שטח התכנית
61.280 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (15), א62 א (א) (16) א (א) (1)

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	226361
קואורדינאטה Y	756119

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום מערבי של שכונת רמת רבין בכרמיאל, גובל בדרך השלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19874	מוסדר	חלק	8	10
19875	מוסדר	חלק	13	4, 11, 17-18, 21, 41-44

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12813	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12813. הוראות תכנית ג/ 12813 תחולנה על תכנית זו.	5117	132	03/10/2002
ג/ 21282	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21282 ממשיכות לחול.	7101	8294	24/08/2015
ג/ 424	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 424. הוראות תכנית ג/ 424 תחולנה על תכנית זו.	2653		21/08/1980
ג/ 21056	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668	21/02/2016
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
גנ/ 17516	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17516. הוראות תכנית גנ/ 17516 תחולנה על תכנית זו.	59602	4193	03/06/2009
ג/ במ/ 115	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 115. הוראות תכנית ג/ במ/ 115 תחולנה על תכנית זו.	4128	3570	29/07/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוריה פולק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דוריה פולק		תשריט מצב מוצע	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085670	04-9085669	eyal_r@karmiel.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל	נצרת	(1)		04-6088275	04-6088303	
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085670	04-9085669	eyal_r@karmiel.muni.il

(1) כתובת: רחוב המלאכה 3, לב העסקים, ת"ד 515, נצרת עלית.

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 - מחוז צפון	נצרת	(1)		03-9533333		
בבעלות רשות מקומית				עיריית כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085670	04-9085669	eyal_r@karmiel.muni.il

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלאזה קומות 3 עד 8, L, LL, ת.ד 580, 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	דוריה פולק		דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8582888		dopoarc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גזוזטרה	מרפסת זיזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי לטובת בניית גזוזטראות וכן שטחי שירות תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 500 מ"ר לכל מגרש מתוקף סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לצורך בניית גזוזטראות.
הוספת שטחי שירות תת קרקעיים מתוקף סעיף 62א (א)(15) לצורך חניונים תת קרקעיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101 - 105, 110 - 114

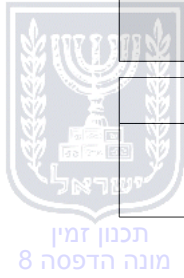
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	10,736.37	17.50
מגורים ב	50,614.54	82.50
סה"כ	61,350.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	69,482.66	100
סה"כ	69,482.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים א' ומגורים ב'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מבני המגורים יהיו בני 6-2 קומות בהתאם לטבלת הזכויות. 2. המגרשים מתוכננים על בסיס טיפוסי מבנים המפורטים בסעיף 6 בתקנון זה ובנספח הבינוי בתכנית ג/21282. 3. סה"כ יחידות הדיור הינו מקסימלי. כל בקשה לתוסת יח"ד מעבר לרשום בהוראות התכנית תיבחן על בסיס הצגת פתרון והתאמה לתשתיות קיימות, כמות מבני ציבור ושצ"פים דרושים בשכונה, באישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. 4. כל המבנים באותו תא שטח יכללו בתכנית בינוי אחת ויהיו לתכנון ולביצוע על ידי יום אחד. 5. תאי שטח 110-112 יתוכננו בהתאם לנספח הבינוי מתכנית ג/12813, לטבלת הזכויות בסעיף 5 ולטיפוסי המבנים המפורטים בסעיף 6 בתקנון זה. 6. תאי שטח 113-114 יתוכננו בהתאם לנספח הבינוי מתכנית ג/במ/115, לטבלת הזכויות בסעיף 5 ולטיפוסי המבנים המפורטים בסעיף 6 בתקנון זה. 7. בכל מתחם למגורים יכללו לפחות 20% דירות קטנות של 3 חדרים מכלל יח"ד המוצעות. 8. בכל יח"ד תבנה גזוזטרא/מרפסת גג בשטח מינימלי של 12 מ"ר.
ב	חניה יש להבטיח מקומות חניה בתוך תחומי המגרש לפי תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר, בהתאם לנספח התנועה מתכנית ג/21282 ולפי סעיף 6 בתקנון זה.
ג	הוראות פיתוח 1. בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח בשיעור של לפחות 7 מ"ר ליח"ד. בשטח זה לא תותר חניה וישמש מעבר להולכי רגל, מתקני משחקים ופיתוח איזור ירוק לטובת דיירי המגרש. 2. בכל מגרש יתוכנן שפ"פ במקום מרכזי במגרש ויאפשר גישה אליו לכל דיירי המגרש מלבד תאי שטח 101,104,105. 3. השטח הפרטי הפתוח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה. 4. בכל מתחם למגורים העולה על 60 יח"ד מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה מחויב להציב אלמנט פיסולי למשחק, במתחם עצמו או בסמוך לו על פי תיאום מראש עם עיריית כרמיאל.
ד	סידורים לאנשים עם מוגבלויות כל המבנים, החניונים והשטחים הפתוחים יתוכננו בהתאם לתקן הנגישות התקף בעת מתן היתר הבניה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח יועץ נגישות על עמידה בתנאי התקן וכן חתימת יועץ נגישות על תכנית הבקשה להיתר.
ה	עיצוב אדריכלי הנחיות התכנון יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר הבניה ובכפוף לאישור

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי מונחה	
			עיקרי		שרות	שרות									
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים א'	101	10730	6953	1800 (1)		50	51	13	4	2	3	3	4	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	102	5600	6116	1560	600	45	52	19	6	2	2	4	(2)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	103	7630	7844	2040	600	45	68	13	4	2		2	(3)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	104	2700	4604	1140	1140	45	38	16	5	2	0	4	5	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	105	3390	4820	1200	1200	45	40	16	5	2	4	0	5 (2)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	110	8120	8060	2100	600	45	70	13	4	2		2	(2)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	111	8060	8060	2100	600	45	70	13	4	2		2	(2)	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות										
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	112	6980	8276	2160	600	45	72	13	4	2		2	2	(2)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	113	7730	10004	2640	600	45	88	13	4	2				(2)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	114	8460	9464	2490	600	45	83	16	5	2	2			(2)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ב. תותר בניית חניה מתחת לכניסה הקובעת עד לגבול המגרש.

ג. גובה מקסימלי יימדד ממפלס הכניסה למגורים לרבות קומת מסד ועד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבניין המקסימלי לא כולל מעקה גג, מכונות על הגג, בליטות חדר מעלית וחדר יציאת חדרי מדרגות לגג. סך בליטות אלו לא יעלה על 3.5 מ'.

ד. יותר קו בנין 0 לגגונים בחזיתות הפונות לכבישים ברוחב 12 מ' או פחות. תותר בליטה מקו בנין בשיעור של 50% מקו הבנין לגזוזטראות בלבד. בכפוף להגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור וועדה מקומית ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. שטח הגזוזטראות ייחשב במנין השטחים העיקריים המותרים למעט מרפסות גג או חלק מגזוזטרא המקורה על ידי גגון על פי תכנית ג/20156.

ו. יותר קירוי חניה בשטח 15 מ"ר ליח"ד לטיפוס "קוטג' בהזזה" בלבד. שטח החניה המקורר ייחשב כשטח שירות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שירות אחרות. הקירוי יבוצע ע"י מבקש הבקשה להיתר.

ז. קו הבניה יקבע בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית. ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 בהתאם לאישור מהנדס העיר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 405 מ"ר לקירוי חניה..

(2) קו בנין קדמי משתנה ע"פ תשריט ונסח בינוי מתכנית ג/21282.

(3) קו בנין קדמי משתנה ע"פ תשריט ונספח בינוי מתכנית ג/21282.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8