חזר 8.7.05

מחוז הצפון
נפה: עכו
מרחב תכנון מקומי - כרמיאל
תחום שפוט מוניציפלי - כרמיאל
תכנית מפורטת מס' ג / 14268
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' / 12768 ול - ג/ 11330

מרכז מסחרי " השדרה" - שכונת הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 14268 ג/
ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 08/01/05 לאשר את התכנית.
שמנה"ל לתכנון

יזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל.
טל' - 049085674 פקס - 9085679 - 04

בעל הקרקע:
מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 6558211 - 04
פקס: 6560521 - 04

הודעה על אישור תכנית מס. 14268 ג/
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388
ביום 5.4.05

עורך התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל.
טל' - 049085674 פקס - 9085679 - 04

תאריך: 14/9/03
עידכון: 21/12/03
13/6/04
27/6/04
30/1/05

u:\batshevae\מסמכי וורד\אסתר\אסתר 3\תקנון של השדרה.docu:\batshevae\מסמכי וורד\אסתר\אסתר 3\תקנון של השדרה.doc

למרן חוקף
מפקח 1 מרחב 1
30/11/05

מרחב תכנון מחוז הצפון
נפה - עכו
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
מרחב תכנון מוניציפלי כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג / 14268 הנקראת: מרכז מסחרי "השדרה" שכונת הגליל.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 12768 שבתוקף.

1. <u>שם וחלות התכנית</u>:
תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/ 14268 , מרכז מסחרי "השדרה" - שכונת הגליל" ומהווה שינוי להוראות תכנית ג/ 12768 ו-ל ג/ 11330 שבתוקף בלבד.

גבולות התכנית כוללים את שטח המגרשים 204, 205, 206, 207 בלבד בתוך גבולות התכנית ובהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט של תכנית ג/ 11330 שבתוקף.

2. <u>מסמכי התכנית</u>:
תקנון הכולל דפי הוראות בכתב - מחייב.

3. <u>יחס לתכניות אחרות</u>:
תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 12768 ול- ג / 11330 שבתוקף בלבד.
עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות כל תכנית אחרת החלה על השטח.
במקום שבו אין שינוי, יחולו הוראות תכנית ג/ 11330 שבתוקף ו- ג/ 12768 (בתוקף).
4. <u>מקום התכנית</u>:
התכנית ממוקמת בשכונת הגליל שבמרכז העיר כרמיאל, סביב מפגש שדרות נשיאי ישראל ורחוב קרן קיימת לישראל (קק"ל).

גושים	18987
חלקי חלקות:	88, 87 , 85 , 73
	134, 133, 89

5. <u>שטח התכנית</u>:
שטח התכנית הוא כ- 283.0 דונם - מדודים באופן גרפי.

6. <u>מטרות התכנית</u>:
א. הסדרת זכויות בניה לאפשר תוספת של גלריות ו/או קומות ביניים במסגרת החנויות הקיימות בלבד, באזור המוגדר כמסחרי במגרשים 204, 205, 206 ו - 207 בתב"ע ג/ 12768 (בתוקף) בשיעור של:
מגרש 204 : כ- 210 מ"ר.
מגרש 205 : כ- 10 מ"ר.
מגרש 206 : כ- 200 מ"ר.
מגרש 207 : כ- 98 מ"ר.

7. <u>שימוש בקרקע ובמבנים</u>:
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שהו נמצאת הקרקע או הבנין.

8. <u>רשימת תכליות</u>: עפ"י תב"ע ג/ 12768 (בתוקף).

9. <u>הפקעות ורישום</u>: (על פי תב"ע ג/ 12768 - בתוקף).

10. <u>הוראות בניה כלליות, נוף ופיתוח</u>:
עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/ 11330 שבתוקף , בפרקים 4 ו- 5 בתקנון.

11. <u>היטל השבחה</u>:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור , בתנאים וערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 / א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.
אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתרי בניה שטחי הגלריות וחללי הביניים אשר ינוצלו בכל אחת מיחידות המסחר בתוכנות - ישולם היטל ההשבחה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
בעת העברת זכויות ביחידות המסחר ידרש הבעלים המעביר לשלם את היטל ההשבחה ו/או לרשום הערת אזהרה בלישכת המקרקעין שלפיה יחול היטל ההשבחה בגין ניצול גלריות ו/או חללי ביניים בעת מימוש היתרי הבניה ועל פי שטחי הגלריות ו/או החללים בהיתר.

12. <u>בקשה להיתר בניה</u>:
לכל בקשה להיתר שתוגש לועדה המקומית, תצורף מסמך הוכחה לבעלות זכויות על הקרקע בה מבוקשת תוספת הגלריה ו/ או תקרת הביניים. ההיתר שניתן יהווה היתר תכנוני ולא יעיד על זכויות קניינית.

13. <u>תשתיות:</u> (על פי תב"ע ג/ 12768 - בתוקף).

14. <u>חניות</u>: על פי תב"ע ג/ 12768 (בתוקף).

15. <u>טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים ומוצע</u>.
ראה דפים הבאים.

15 . א'..

טבלת זכויות והגבלות בניה - קיים עפ"י תב"ע ג/ 12768: (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי מ"ר	מס' יח"ד מירבי	זכויות בניה שטח בניה מקסימאלי (במ"ר)															
				שימוש עיקרי		שטחי שרות קולונדה(ק)+ שרות(ש) +גלריות(ג) (10)		חניה תת-קרקעי ת	שטח מעל מפלס כניסה	שטח מתחת מפלס כניסה	סה"כ שטחי בנייה מ"ר	תכסית קרקע % משטח המגרש	גובה בניה (4)		מרווחי בנייה		
													קומות	מ ט ר	קדמי מ'	אחורי מ'	צידי מ'
מגורים ג'	204	6536	72	מגורים	6000	1700		1700	(5) 10710	1700	9400	40%	(2) 9	32	5	5	5
				מסחר	1380	800(ק)+ 320(ש)+ 510(ג)					3010				(1) (7)		(9)
	205	6737	85	מגורים	7000	2100		1000	(5) 12290	1550	10100	40%	(2) 11	42	5	5	5
				מסחר	1380	1200(ק)+ 420(ש)+ 540(ג)		200			3740				(1) (8)		(9)
	206	10148	84	מגורים	7600	2000		---	(5) 12860	760	9600	40%	(2) 9	30	5	4	3
				מסחר	1340	1100(ק)+ 320(ש)+ 500(ג)		760			4020				(1) (7)		
	207	9032	92	מגורים	7700	2220		550	(5) 10612	700	10470	40%	(2) 9	27	5	5	5
				מסחר	280	250(ק)+ 60(ש)+ 102(ג)		150			842				(1) (7)		

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) בחזית מסחרית לרח' קק"ל ולרח' נשיאי ישראל – יותרו סתווים לבניה בקו בניה אפס.

(2) גובה המבנים כולל: קומה מסחרית לאורך רח' קק"ל ושד' נשיאי ישראל בגובה ממוצע של 5 מ'. מעליה קומת כניסה למגורים וגלריה למסחר עם אפשרות לדירות מגורים ועוד 5 קומות מגורים ועוד קומת שירות לחדרי מעליות. לא כולל קומות שירות מתחת מפלס הרחוב.

(3) מבנה מדורג- החלק הגבוה בצד המערבי של המגרש, והחלק הנמוך- קוטגיים בצד המזרחי הפונה לשכונת הדר.

(4) גובה נמדד מפני קרקע סופית במפגש עם הנקודה הנמוכה במבנה.

(5) מפלס כניסה במגרשים: 204,205,206,207 בטבלה זו מתייחס למפלס המסחרי הפונה לרח' קק"ל (כביש מס' 2).

(6) ניתן להעביר זכויות בניה שלא נוצלו מתחת מפלס כניסה למעל מפלס הכניסה.

(7) תותר בליטת גגונים מקו בניה קדמי עד 2.5 מ' מגבול המגרש.

(8) קו בנין קדמי לכוון רח' נשיאי ישראל – 2.5 מ' עבור מסחר וקירויים, ו- 3.5 מ' עבור מגורים.

(9) קו בנין צידי הגובל בשצ"פים מס' 330 ו- 308 יהיה 2.5 מ' .

(10) שטחי הקולונדה והגלריות לא ניתנים להמרה, החלפה או העברה לשטחי שרות אחרים.

15 . ב' . טבלת זכויות והגבלות בניה - מוצע (עפ"י תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

								זכויות בניה - שטח בניה מקסימלי (מ"ר)										
יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי	מס' יח"ד מרבי	שימוש עיקרי		שטחי שרות קולונדה (ק) + שרות (ש)	חניה תת קרקעית	שטח מעל מפלס הכניסה	שטח מתחת מפלס הכניסה	סה"כ שטחי בניה במ"ר	תכסית קרקע	גובה בניה (4)		מרווחי בניה			
												קומות	מטר	קדמי מ'	אחורי מ'	צידי מ'	
מגורים ג'	204	6536	72	מגורים	6000	1700	1700	10800 (5)	1700	9400	40%	9 (2)	32	5 (1) (7)	5	5 (9)	
				מסחר	1380	800 (ק) + 320 (ש')	—			3250							
				תקרת ביניים גלריות במסחר (11)	750	—	—										
	205	6737	85	מגורים	7000	2100	1000	(5) 12300	1550	10100	40%	11 (2)	42	5 (1) (8)	5	5 (9)	
				מסחר	1380	1200 (ק) + 420 (ש')	200			3750							
				תקרת ביניים / גלריות במסחר (11)	550	—	—										
	206	10148	84	מגורים	7600	2000	—	—	760	9600	40%	9 (2)	30	5 (1) (7)	4	3	
				מסחר	1340	1100 (ק) + 320 (ש)	760	(5) 13060		4220							
				תקרת ביניים גלריות במסחר (11)	700												
	207	9032	92	מגורים	7700	2220	550	(5) 10710	700	10470	40%	9 (2)	27	5 (1) (7)	5	5	
				מסחר	280	250 (ק) + 60 (ש)	150			940							
				תקרת ביניים / גלרית במסחר (11)	200												

הערות לטבלה: ראה דף הבא.

1. בחזית מסחרית לרח' קק"ל ולרח' נשיאי ישראל – יותרו סתווים לבניה בקו בניה אפס.
2. גובה המבנים כולל: קומה מסחרית לאורך רח' קק"ל ושד' נשיאי ישראל בגובה ממוצע של 5 מ'. מעליה קומת כניסה למגורים וגלריה למסחר עם אפשרות לדירות מגורים ועוד 5 קומות מגורים ועוד
קומת שירות לחדרי מעליות. לא כולל קומות שירות מתחת מפלס הרחוב.
3. מבנה מדורג- החלק הגבוה בצד המערבי של המגרש, והחלק הנמוך- קוטג'ים בצד המזרחי הפונה לשכונת הדר.
4. גובה נמדד מפני קרקע סופית במפגש עם הנקודה הנמוכה במבנה.
5. מפלס כניסה במגרשים: 204,205,206,207 בטבלה זו מתייחס למפלס המסחרי הפונה לרח' קק"ל (כביש מס' 2).
6. ניתן להעביר זכויות בניה שלא נוצלו מתחת מפלס כניסה למעל מפלס הכניסה.
7. תותר בליטת גגונים מקו בניה קדמי עד 2.5 מ' מגבול המגרש.
8. קו בנין קדמי לכוון רח' נשיאי ישראל – 2.5 מ' עבור מסחר וקירוים, ו- 3.5 מ' עבור מגורים.
9. קו בנין צידי הגובל בשצ"פים מס' 330 ו- 308 יהיה 2.5 מ'.
10. שטחי הקולונדה והגלריות לא ניתנים להמרה, החלפה או העברה לשטחי שרות אחרים.
11. ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות בלבד במסגרת הוראות החוק.

16. <u>חתימות</u>:

<u>יזם התכנית</u>:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל.
טל' - 049085674 פקס - 9085679 - 04

<u>בעל הקרקע</u>:
מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 6558211 - 04
פקס: 6560521 - 04

<u>עורך התכנית</u>:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל.
טל' - 049085674 פקס - 9085679 - 04