

מא
7.3.06

2006559

מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית כרמיאל

1.1 שם התוכנית :

תכנית מס' גו 1409 מרכז ניצנים כרמיאל המהווה שינוי לתכנית גו 2638 מופקדת. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מטרה עיקרית ומקום: הקמת מרכז עסקים בכרמיאל.

1.2 מקום התוכנית:

כרמיאל - רחוב החרושת.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:	מספר גוש**
	חלקות	חלקי חלקות	19158
	8-9,23	19,21, 10,13,	

1.3 שטח התוכנית : 7121 מ"ר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל נצרת - קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 טל: 6558211

זם התוכנית: מרכז ניצנים (1818) בע"מ. ת.ד. 2523 א.ת. נעמן עכו, טל: 04-9910381 פקס: 04-9911054

מגיש התוכנית: ז.מ.ר. בע"מ. ת.ד. 9482 כרמיאל. טל: 04-9888142-3 פקס: 04-9882038

עורך התוכנית: אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים אביבה רוטביין, הרימון 2 נהריה 22326 טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231 רשיון מס' 35530 אדריכלית רמה חיטרון רח' מצפה נוף 56 כרמיאל טלפקס: 04-9884354

1.5 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
2.2001	הכנה
11.2001	עדכון 1
9.2002	עדכון 2
4.2003	עדכון 3
8.2004	עדכון 4
7.2005	עדכון 5
2.2006	עדכון 6

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 1409C
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 29.03.06 לאשר את התכנית
 הרצל גדא
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1409C
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5542
 מיום 19.6.06

1.6 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג2638 מופקדת בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1:200 מנחה - כל שינוי באישור משרד התחבורה.
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:200 מנחה.

• הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה.	גבול תכנית
בצבע חום.	דרך קיימת או מאושרת
בצבע אדום.	דרך מוצעת
בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
בצבע אפור ומותחם אפור כהה.	אזור מסחרי
בצבע סגול ומותחם סגול כהה.	אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
מקווקוו פסים באלכסון באדום.	זכות מעבר לציבור.
בספרה שחורה ברבע עליון של עיגול.	מס' הדרך
בספרות אדומות ברבעים ימני ושמאלי של עיגול.	קו בנין מינימלי
בספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול.	רוחב דרך
קו ירוק רציף וספרה ירוקה בעיגול ירוק רציף.	גבול ומס' חלקה קיימת.
קו ירוק מקווקוו וספרה ירוקה בעיגול מקווקוו	גבול ומס' חלקה לביטול.
קו אדום מקווקוו- קו נקודה קו נקודה.	ירוק.
ספרה שחורה בעיגול שחור.	גבול רצועת מטילת ברזל.
קו צהוב מקווקוו.	מספר מגרש
	מבנה להריטה.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
2.648	37.18	2.648	37.18
0.394	5.53	0	0
0.73	1.25	0.355	4.98
3.592	50.44	2.134	29.96
0	0	1.984	27.88
0.414	5.6	0	0
7.121	100	7.121	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת מרכז עסקים כמפורט בפרק 3 הוראות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד מתעשייה למסחר.
- קביעת התכליות המותרות ליעודי הקרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלכים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הסדרים תחבורתיים למתחם ולאזור תחום השפעתו.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מרכז מסחרי ניצנים: שטח למסחר ומשרדים: חנויות שונות למסחר קמעונאי או סיטונאי, בתי כלבו וסופרמרקטים, בתי קולנוע, מסעדות, אולמות שמחה, בנקים, דואר, משרדים, מרפאות, מועדוני לילה, מועדוני כושר ובריאות, מרכזי תצוגה, מעבדות מקצועיות, בתי תוכנה.

דרך קיימת או מוצעת: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שצ"פ: השטח ישמש לגינון, פינות מנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. כמו"כ תותר הקמתם של מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים כך שישתלבו בשטח באמצעות פתרון נופי כולל.

זכות מעבר לציבור: בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל במפלס הרחוב.

בתוך המגרש המסחרי מס' 1

טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי			
		צדדי	אתורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות בקומות המסחריות	שטח שרות בחניה מקורה	לכסוי קרקעית	סה"כ	מס' קומות	במטרים
אזור מסחרי	3592 מ"ר	0	0	לכביש 21 מ' 5.0 מ' לכביש 20 בצפון לכביש 20 במערב 0 מ'	17300 מ"ר	2260 מ"ר	8500 מ"ר	1650 מ"ר	9410 מ"ר	90%	19560 מ"ר	12	54 מ'
שצ"פ	730 מ"ר												
דרך קיימת	2648 מ"ר					אסורה הבנייה							
דרך מוצעת	394 מ"ר					אסורה הבנייה							

** תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית בשיעור שלא יעלה על 15%.

טבלת זכויות בנייה - מצב קיים:

על פי היתר של מבנים קיימים בשטח

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
20 מ'	3	4058 מ"ר	70%	0 מ"ר	4058 מ"ר	0 מ"ר	4058 מ"ר	5.0 מ'	0 מ'	0 מ'	1942 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה. (מגרש 9) + חלק ממגרש (10)
20 מ'	3	3611 מ"ר	70%	0 מ"ר	3611 מ"ר	0 מ"ר	3611 מ"ר	5.0 מ'	0 מ'	0 מ'	1728 מ"ר	אזור מסחר ואחסון (מגרש 8)

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז. צנרת ניקוז מי גשם תהיה חבוייה בתוך קירות או חלל המבנה. לא תותר צנרת חיצונית גלויה.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה:

צווי הריסה יוצאו ע"י ועדה מקומית למבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, במבנה חניה, בהתאם לדרישות מנהל הנדסה בעיריית כרמיאל ולא פחות מהוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

זכות מעבר לציבור - השטח המסומן בקווקוק אדום על גבי צבע רקע מהווה זזור בו תשמר זכות מעבר לציבור בשטח הפרטי. (ובחלק המקשר בין 2 המגרשים בחלל התת קרקעי). בתוך המגרש המסחרי מס' 1.

חניה בקו אפס צידי יש לבצע הניקח. לכיוון מגרש המבקש.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבנים המשרתים ציבור רחב תהיה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים בגישה ובתוך המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה וחוק הנכים.

10. עודפי עפר ופסולת בנין:

עודפי עפר ופסולת בנייה יפונו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא ישארו בשטח, בתיאום עם מהנדס העיר.

11. עיצוב אדריכלי :

11.1 התכנית תפרט את הבינוי וחומרי הבניין בחזיתות המבנה מחומרים קשיחים. הקירות יחופו במלואם באישור מהנדס העיר.

- שטחי אחסון וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית באופן שייראו כחלק מהמבנה
- תכנית המגרש לצורך היתר תהיה בקני"מ 1:250 לפחות על רקע תכנית מדידה עדכנית. יסומנו בתכנית שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, שילוט, תאורה וגידור.

11.2 פיתוח ותשתיות :

תכנית פיתוח תתוכנן לכל שטח התכנית. בתכנית ייקבעו השטחים לבנייה, לתנועה וחניה, פריקה וטעינה, גינון וכד'.

תכנית תשתית:

תוכן תכנית תשתית לכל שטח התכנית, לרבות חיבור לתשתית העירונית.

תחבורה וחנייה:

הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט. תוכן תכנית מפורטת הנותנת מענה על פי תקנות התכנון והבנייה בדבר מקומות חניה תש"מ"ג 1983, לחניית רכב פרטי, ציבורי ומשא.

11.3 הסבר אדריכלי:

במתחם תוכננו שני מבנים, האחד מבנה מסחר ומשרדים במגרש 8 והמבנה השני תוכנן לחניה במשולב עם מסחר בחלקו במגרש 9. המבנים יחוברו ביניהם ע"י גשר מעל הקרקע וע"י מעבר תת קרקעי שיירשם כזכות מעבר לציבור.

11.4 הנחיות אדריכלות:

במבנה המסחר והמשרדים יבוצע חיפוי קשיח כגון: אבן, שיש, גרניט וקירות זכוכית בתאום עם הרשות המקומית. יותרו אלמנטים קלים כגון מפלדה או אלומיניום בחזיתות.

11.5 עקרונות תכנית הבינוי:

חלקו הדרומי של המגרש הגובל ברחי החרושת מהווה חלק אינטגרלי עם המעי"ר של העיר שם תוכנן המבנה העיקרי לגובה כ-12 קומות. בחלקו הצפוני של המגרש המתחבר לרחי הכבאי ולכביש השרות מתוכנן מבנה חנייה עם גישה משני כבישים אלו. שני המבנים הנ"ל מחוברים ביניהם מתחת ומעל הכביש. במפלס הכביש תנתן זכות מעבר לציבור.

פרק 4 - מימוש התוכנית

הפרויקט יבנה בשלבים כאשר בשלב ראשון יוקמו 2-3 קומות במבנה המסחרי וחנייה פתוחה על הקרקע במגרש 9 כפי הנדרש בתקנות. בהמשך יושלם חלקו השני והסופי של הפרויקט.

4.1 תנאים להיתר בנייה - לא ינתנו היתר בנייה בתחום התכנית עד אשר יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה:

- העברת שטחי ציבור ע"ש עיריית כרמיאל.
- פיתוח התשתית שבתחומי התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורה ציבורית, עבודות גיוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים וכיבוי אש, הכל יעשה ע"י מבקש הבקשה להיתר של המגרש המסחרי.
- במידה ויידרש מיגון אקוסטי/רעידות, הנובע מקרבת מסילה עתידית, מתחייב יזום התכנית לבצע את הטיפול על חשבונו.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, לפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.2 אחזקת שטחים:

- עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- פינוי עודפי עפר ופסולת בנין יעשה בתאום עם מהנדס הרשות, ורק לאתרים מאושרים.
- כל הוצאות האחזקה השוטפת, כולל נקיון, גינון, תאורה וכד'. בשטחים המיועדים למסחר, חניה ב.ש.צ.פ. יחולו על מגיש הבקשה להיתר ובהתאם לשלבי ביצוע התכנית, בתיאום מלא עם מהנדס העיר ובאישורו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – נצרת קרית הממשלה ת.ד. 580

נצרת-עילית 17105 טל: 6558211

יזם התוכנית: מרכז הניצנים (1818) בע"מ ת.ד. 2523 א.ת. נעמן עכו טל: 04-9910381
מרכז הניצנים (1818) בע"מ
ת.ד. 2523 עכו

פקס: 04-9911054

מגיש התוכנית: ז.מ.ר בע"מ ת.ד. 9482 כרמיאל טל: 04-9888142

ז.מ.ר הנדסה וניהול (ש.מ.א) בע"מ

פקס: 04-9882038

עורך התוכנית: אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים אביבה רוטביין

הרימון 2 נהריה 22326

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231

אדריכלית רמה חיטרון רח' מצפה נוף 56 טלפקס: 04-9884354

אביבה רוטביין

אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים
נהריה, שביל הרמון 2, מיקוד 22326
טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231
נייד: 052-4882182

E.mail: aviva_r@bezeqint.net
WWW.ROTBEIN.AND.CO.IL