

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז הצפון

27-10-2008

הוראות התוכנית

נתקבל

משרד נילית

תוכנית מס' גנ/16904

ביטול חובת הקמת מבנה ציבורי - כרמיאל סנטר

הצפון

מחוז

כרמיאל

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

אישורים

~~משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 תיקון מס' 16904
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 31.12.08 להפקיד את התכנית
 ליוזר רישום התכנית~~

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 16904
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5450
 מיום 12.5.09

~~משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16904
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 31.12.08 לאשר את התכנית
 ליוזר רישום התכנית
 משרד הפנים~~

~~הודעה על הפקדת תכנית מס' 16904
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5450
 מיום 12.5.09~~

דברי הסבר לתכנית

התכנית המקורית, ג/ 9599 הגדירה בסעיף 19.1 (4) חובה להקים מבנה ציבורי המיועד לתיירות, תעשייה ומרכז מולטי מדיה (מוזיאון) ע"י יזם התכנית בתחומי המגרש המיועד למבני ציבור.
התכנית המוצעת, מבטלת את סעיף החובה ומאפשרת לרשות המקומית בעצמה להקים את המבנה בעתיד.
תכנית זו אינה משנה את יתר הוראות תכנית ג/9599 ולא את הבינוי המאושר בתכנית מק/כר/9599/1.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/16904

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	ביטול חובת הקמת מבנה ציבורי - כרמיאל סנטר
1.2	שטח התוכנית	95.300 דונם
1.3	מהדורות	שלב תיקונים למתן תוקף
	מספר מהדורה	3
	תאריך עדכון	16.06.08
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	אין
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף	61 א
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

קואורדינטה X 230500

קואורדינטה Y 759200

כרמיאל, אזור התעשייה
כניסה מזרחית לעיר מכביש עכו-צפת

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כרמיאל

התייחסות לתחום הרשות

הכל בתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

כרמיאל
אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19160	מוסדר	חלק	9,37	26 (חלק)
19126	מוסדר	חלק	ל"ר	41 (חלק)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט בתכנית מס' מק/כר/1/9599

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/97	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9599 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9599
26.11.06	5599	תכנית זו כפופה לתכנית כר/ק/1/9599 ואינה משנה אותה, מלבד האמור בסעיף 6.1 ו-6.2 לתכנית זו.	כפיפות	כר/מק/1/9599

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		צפריר גנני - פלג אדריכלים בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	16.06.08		15		מחייב	הוראות התכנית
		צפריר גנני - פלג אדריכלים בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	16.06.08	1	ל"ר		מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	sharon@bigcenters.co.il	073- 2600425		073- 2600408	יד חרוצים 7 הרצליה פיתוחה	ביג מרכזים מסחריים בע"מ					מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04- 6554188		04- 6558211	קרית הממשלה, נצרת עילית				מנהל מקרקעי ישראל	
	04- 9085679		04- 9085671	שדי קק"ל 100	כרמיאל			עיריית כרמיאל	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
pelleg@pelleg- arch.com	6887002	052- 4511511	688701	המסגר 20 תל- אביב	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (1997)	27109	050080191	צפיר גנני בשיתוף יעקב מאור	אדריכל	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

ביטול חובת יזם התוכנית להקמת מוזיאון לתיירות-תעשייה ומרכז מולטי-מדיה, ופיתוח המגרש הציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ביטול תנאי למתן היתר בניה המפורט בסעיף 19.1 (4) והתנאי לתעודת גמר כאמור בסעיף 22 תת סעיף ז' הכלוללים בתכנית ג/9599.

ביטול התנאים הינו בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע במגרש המיועד למבנה הציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 95.3 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
80% שטח עיקרי מתוך מגרש של 7.8 דונם	6,240		ללא שינוי	6,240 - עיקרי	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	100	לי"ר
תעשייה	200	לי"ר
מסחר	300	לי"ר
דרכים מאושרות	402, 401, 400	לי"ר
שטח פרטי פתוח	500	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
א. כאמור בתכנית ג/9599	
הוראות	4.1.2
א. כאמור בתכנית ג/9599, למעט סעיפים 19.1 (4), 22 (ז), המשתנים עפ"י תכנית זו.	

שם ייעוד: תעשייה	4.2
שימושים	4.2.1
ב. כאמור בתכנית ג/9599	
הוראות	4.2.2
ב. כאמור בתכנית ג/9599, למעט סעיפים 19.1 (4), 22 (ז), המשתנים עפ"י תכנית זו.	

שם ייעוד: מסחר	4.3
שימושים	4.3.1
ג. כאמור בתכנית ג/9599	
הוראות	4.3.2
ג. כאמור בתכנית ג/9599, למעט סעיפים 19.1 (4), 22 (ז), המשתנים עפ"י תכנית זו.	

שם ייעוד: דרכים	4.4
שימושים	4.4.1
ד. כאמור בתכנית ג/9599	
הוראות	4.4.2
ד. כאמור בתכנית ג/9599, למעט סעיפים 19.1 (4), 22 (ז), המשתנים עפ"י תכנית זו.	

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	4.1
שימושים	4.4.1
ה. כאמור בתכנית ג/9599	
הוראות	4.4.2
ה. כאמור בתכנית ג/9599, למעט סעיפים 19.1 (4), 22 (ז), המשתנים עפ"י תכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב מוצע

אחורי מ'	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	ציד-י- שמאלי מ'	ציד-י- ימני מ'	קדמי מ'	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
עפ"י הוראות תכנית ג/9599															100	מבנים ומוסדות ציבור		
עפ"י הוראות תכנית ג/9599															200	תעשייה		
עפ"י הוראות תכנית ג/9599															300	מסחר		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה - פיתוח המגרש הציבורי**

הרשות המקומית היא זו שתפתח את שטח המגרש לצרכי מבנים ומוסדות ציבורי.
סעיף מספר 19.1 (4) בהוראות תכנית ג/9599 - מבוטל

6.2 תנאים לתעודת גמר

סעיף מספר 22 (ז) בהוראות תכנית ג/9599 - מבוטל

6.3 שימושים מותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור

השימושים המותרים יהיו כאמור בסעיף 10 ג. בהוראות תכנית ג/9599

6.4 הוראות הנשארות בתקפן

כל הוראות תכנית ג/9599 אשר אינן משתנות בתכנית זו – ישארו בתוקפן.
תכנית זו כפופה לתכנית כר/ק/1/9599 ואינה משנה אותה, מלבד האמור בסעיף 6.1 ו-6.2 לתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

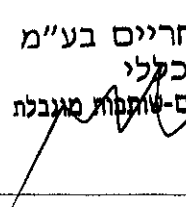
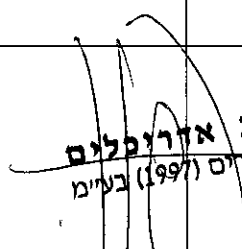
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך שבע שנים. מיום אישורה.

חתימות ואישורים

חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ביג מרכזים מסחריים בע"מ השותף הכללי בשם ביג מרכזים מסחריים-שותפות מאגבלת בע"מ			מגיש התוכנית
					יום כפועל (אם רלוונטי)
		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
		עיריית כרמיאל			
		צפריר גנני / יעקב מאור			עורך התוכנית

5. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית (2)
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

6. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה צפרייר גנני (שם), מס' תעודת זהות 050080191.
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ ששמה כרמיאל סנטר- מרכז מסחר ותעשיות מתקדמות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 27109.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ב. פלג אדריכלות
מתכנני תוכנית (1997) לע"מ
חתימת המצהיר

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/כר/9599/2	מופקדת		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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.		