

11/5.3.09

2008/8

מחוז הצפון ועדה מחוזית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

05-03-2008

הוראות התכנית

נתקבל

תכנית מס' ג/17012

רמת רבין צפון, כרמיאל

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/12813 המאושרת

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג התכנית תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 17012
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.12.08 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון נוי"ר ועדה מחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 17012
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 24.9.08 להפסיד את ההתכנית
 נוי"ר ועדה מחוזית

הודעה על התגזרת תכנית מס' 17012
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5811
 מיום 22.5.07

הודעה על אישור תכנית מס' 17012
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5950
 מיום 12.5.09

מחוז הצפון

תכנית מס' ג/17012

1. זיהוי וסיווג התכנית

		שם התכנית	1.1
	רמת רבין צפון- כרמיאל		
	46 דונם	שטח התכנית	1.2
	הפקדה	שלב	1.3
	מהדורה 1 בשלב הפקדה	מהדורות	
	1/11/07	מספר מהדורה	
	תכנית מפורטת	תאריך עדכון	
		סוג התכנית	1.4
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
 קואורדינטה מערב $X = 226500$
 מזרח Y
 קואורדינטה דרום $Y = 757250$
 צפון X
- 1.5.2 תאור מקום שכונת רמת רבין צפון - מזרחית לכביש משגב (784), לאורך שדי נשיאי ישראל ומשני צידי דרך השלום (כביש 4).
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כרמיאל
 שכונה רמת רבין
 רחוב שדי נשיאי ישראל, דרך השלום
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19871	מוסדר	חלק מהגוש	8,18,19,22	28,29
19873	מוסדר	חלק מהגוש	17,29,36	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19871	18991,18992,18986
19873	18991,18986

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12813 "רמת רבין כולל-כרמיאל"	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12813 ממשיכות לחול.	5117	3/10/2002

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/כר/2/12813	בהפקדה		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	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.		

1.6.4 ערך על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דגן-שביט אדריכלים	2/2006				מחייב	הוראות התכנית
		דגן-שביט אדריכלים	2/2006			1:1250	מחייב	תשריט

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית	משרד הבינוי והשיכון- מחוז הצפון					

1.8.1.1 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	04-6088233		04-6088222	רח' המלאכה 3, נצרת עלית	משרד הבינוי והשיכון- מחוז הצפון					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית	שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון					בעלים
	04-9085679		04-9085671	שד' קק"ל 100, כרמיאל	עדיית כרמיאל					בעלים

1.8.3 עורך התכנית 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
tdagan@012.net.il	03-5497447	054-4782864	03-9021640	אתרוג 8, ראש העין	רשות מקומית	39836	057788606 057265704	טלי דגן דפנה שביט	אדריכל
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536605	שד' בן גוריון 32, כרמיאל				אפרים לבנברג	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלבנטי

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

התאמת זכויות והגבלות בניה למספר יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת מספר יחידות דיור מ-240 יח"ד ל-200 יח"ד לקבלת פתרון חניה ושטחים פתוחים מתאימים.
- שינוי זכויות והגבלות בניה בהתאם ליח"ד
- הגדלת שצ"פ 201 המהווה מעבר בין בייס קיים לשצ"פ חרבת קאב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

העלות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		46	שטח התכנית – דונם
הקטנה ב-40 יח"ד ממאושר		200	מגורים – מספר יח"ד
		19,000	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
הגדלת שצ"פ 201	575 מ"ר	4,630	שטח ציבורי פתוח – מ"ר
		950	טיפול נופי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101,102	מגורים ב'
		18,22,29,201	שטח ציבורי פתוח
		19	טיפול נופי
		301	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תכנית בינוי
1.	עקב חשיבות מיקומם של המגרשים באזור זה, המהווים שער כניסה לעיר, תדרש הכנת תכנית בינוי מפורטת שתתבסס על תכנית מק/כר/2/12813.
	תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, בתאום עם יזם התכנית, כתנאי מוקדם להגשת הבקשה להיתר בניה.
	התכניות יוכנו בקני"מ של 1:250 לפחות.
2.	מבני המגורים באזור זה יהיו בני 2-8 קומות במקבצי מבנים.
3.	המגרשים מתוכננים על בסיס שני טיפוסים מבנים עיקריים בכל מגרש ותת טיפוסים המותאמים למיקומם במגרש.
4.	סה"כ יחידות הדיור היינו מקסימלי.
ב.	הוראות פיתוח
1.	התכנית תכלול גם תכנית פיתוח לפי המפורט בתכנית מק/כר/2/121813.
2.	בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח בשיעור של לפחות 7 מ"ר ליח"ד באותו מגרש. בשטח זה לא תותר חניה וישמש למעבר הולכי רגל, מתקני משחקים ופיתוח אזור ירוק לטובת דיירי המגרש.
3.	השטח הפרטי הפתוח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה, ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.
4.	בשצ"פ 29 תותר כניסת כלי רכב אחת בלבד למגרש 102 משד' נשיאי ישראל לצורך חניית כלי רכב בתחום המגרש.
	הכניסה תהיה ברוחב מקסימאלי של 20 מ' ותקבע בתכנית הבינוי.
ג.	הוראות חניה
	תכנית הבינוי תכלול תכנית סידורי חניה.
	לא תותר כניסה למגרש 101 משד' נשיאי ישראל (כביש 1).
	כניסת כלי רכב למגרשים אלה תותר מדרך השלום (כביש 4) בסמוך למגרשים המיועדים למבני ציבור או מכבישים פנימיים בתוך השכונה.
	למגרש 102 תותר כניסה אחת בלבד משד' נשיאי ישראל (כביש 1) דרך שצ"פ 29.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

מיועד לגינון ולטיפוח צומח טבעי לכלל הציבור

4.2.2 הוראות

כללי

1. מותרים מתקני משחק וספורט, מבני שרות קטנים, שבילים, חניה ומתקנים הנדסיים.
2. צומח טבעי יישמר ויטופח.
3. תוכן תוכנית ניקוז לשטח ציבורי פתוח. התוכנית תכלול תכנון מובלים סגורים תת קרקעיים או לחילופין תעלות פתוחות וניקוז עילי.
4. בשטח ציבורי פתוח המלווה עורקי מים, תותר הצפתו במי נגר.
5. ראה הוראות פיתוח וצמחיה בתכנית מק/כר/12813/2 ותכנית ג/12813.

4.3 טיפול נופי

בשטח זה יטופלו וישוקמו השטחים הפתוחים לקטע הכביש שנפרץ ושמצבם הופר. הטיפול יהיה תד פגיעה מינימלית בנוף ושילוב האזור בסביבה הטבעית. עקרונות התכנון לפי תכנית ג/12813.

4.4 דרך מאושרת

דרכים קיימות כעורקי תנועה, אזורי חניה ומעבר להולכי רגל.

5. טבלת זכויות ומגבלות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית הבטוח (%)	מספר יחיד	צפיפות לידום (יחיד/ נטר)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי ביון (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מספר קומות	מספר קומות	צידו- צידו- שמאלי
מגורים ב'	101	14,530 (מרבי)	9,500	2,500	-	3,500 (מתוכנן) 3,000 לחניה מקורה)	40%	100	6.9	25	8	5.25	-	-	
	102	13,490 (מרבי)	9,500	2,500	-	3,500 (מתוכנן) 3,000 לחניה מקורה)	40%	100	7.4	25	8	5	(5) 3.7	-	
שטח ציבורי פתוח	201	620 (מרבי)													
	18	2790 (מרבי)													
	22	250 (מרבי)													
	29	970 (מרבי)													
טיפול נופי	19	950 (מרבי)													

הערות:

- (1) ניתן לנייד שטחי שרות בלבד מעל ומתחת למפלס כניסה
- (2) תותר בניית חניה תת קרקעית בקו מגרש. שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שרות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שרות אחרות. חניונים תת קרקעיים יהיו מנוקזים גרביטציונית בלבד.
- (3) גובה מקסימלי ימודד ממפלס הכניסה למגורים עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא כולל חדרי מכוניות על הגג וחניונים תת קרקעיים.
- (4) בין מגרשים 101 ו- 102 ניתן לנייד זכויות בניה במידה וישווקו ביחד לזום אחד בשיעור ובתנאים בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה ובכפוף להגשת תכנית בניה מפורטת בסמכות הועדה המקומית.
- (5) קו הבניה כלפי שצ"פ 202 יהיה 7 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות מיוחדות לחלקי בנין**

הוראות מיוחדות לחלקי בנין יהיו לפי תכנית "ג/12813 רמת רבין כולל" סעיף 16 בהוראות הבניה.

6.2 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

שמירה על הצורה החיצונית של המבנים יהיו לפי תכנית "ג/12813 רמת רבין כולל" סעיף 17 בהוראות הבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

המגרשים ישווקו בשלב אחד או בשני שלבים, בתאום עיריית כרמיאל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>מיקל אושיון ס/ מנהלת חטיבה טכניק (לתיכונן) 4/8/08</p>	<p>משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון</p>			מגיש התכנית
		<p>אין לנו התנגדות השוואת התכנון והתשתיות חתימתנו הינה לצדו תכנון בלבד, אין לנו כלל לרשותנו כל זכות משפחה הבינוי או יזם בפועל (אם רלבנטי)</p>			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		<p>החשיכון מחוז הצפון כלל כל היות וע"י כל דין</p>			בעלי עניין בקרקע
1/11/2007	<p>טלי דגן, דפנה שביט אריכלות רח' יעקב צ. חאש העין טל 03-9029840 פקס 03-5497447</p>	<p>טלי דגן ודפנה שביט - אדריכלים</p>	<p>057788606 057265704</p>		עורך התכנית

10.3 הוראות בנושא חשמל

- א. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- ג. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. רמת השדה המגנטי מחוץ לחדר שנאים:
לא יוצא אישור איכלוס בתחום התכנית מבלי שתבוצע בדיקה מחוץ לחדר השנאים בכל הכיוונים, מעליו ומתחתיו, אשר תוודא שרמת השדה המגנטי נמוכה מהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

10.4 הוראות בנושא מים וביוב

- א. כתנאי להיתר בניה תוצג תוכנית ביוב מושלמת לשביעות רצון עיריית כרמיאל, משרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
- ב. על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים – תברואה וכיבוי אש – הכל לפי הענין.
- ג. מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראי על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

7. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.
3. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא ובאישור משרד הבריאות.

ה. ביוב

1. יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת ביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
3. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

ו. ניקוז מי גשם

1. צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, לא יותר מעבר דרך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור הועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות.
2. אין לנקז נגר למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות להולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
3. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל.

10.5 הוראות בנושא תקשורת

כל קווי התקשורת בתחום התכנית, לרבות קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכד' יהיו תת-קרקעיים.