

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
22-02-2009
סגן מנהל מחוז

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17516

שם תוכנית: מגרש D-17 רמת רבין כרמיאל

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17516 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.12.08 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17516 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5960 מיום 3.6.09</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה שינוי בינוי בקטע ממתחם D-17. התוכנית מציעה תוספת 8 יח"ד במסגרת "שבס", (תוספת 11%) ושינוי שטח שירות לשטח עיקרי מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים בתוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מגרש 17-D רמת רבין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)	
גנ/17516	מספר התוכנית		
• 12.88 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
2.2.09	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ⁽²⁾		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
 קואורדינטה X 226/550 – 226/750
 קואורדינטה Y 756/200 – 756/250
- 1.5.2 תיאור מקום מבן D-17 בשכונת רבין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כרמיאל
 שכונה רמת רבין
 רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19875	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	33,11,5,4,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12813/ג	D-17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2.10.02	3117	שינוי בינוי, תוספת יח"ד, שינוי חלוקת שטחים	• שינוי	12813/ג
		תוספת סעיפים רלוונטיים בהוראות התוכנית (ניצול מי נגר עילי).	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
18.2.08	דינה אמר	דינה אמר	18.2.08	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
18.2.08	דינה אמר	שוש אשכולי	17.2.08	1	-	1:1250 1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
18.2.08	דינה אמר	שוש אשכולי	17.2.08	2	-	-	מנחה-מחייב איתור מבנה 7,9 קומות	נספח בניוי
26.2.08	שמואל קרני	ארז בוקובזה	24.2.08	1	-	1:250	מחייב	נספח הסדרי התנועה

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. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית, התשריטים יגברו.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				מבני גזית (2000) בע"מ	510828189	כפר נטר 3680, ת.ת.	09/8855522	052-3575387	09/8855533	guy@m-gazit.co.il	19875

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מבני גזית (2000) בע"מ	510828189	כפר נטר 3680, ת.ת.	09/8855522	052-3575387	09/8855533	guy@m-gazit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון		קרית ממשלה ת.ת. 580 נצרת	04-655821	-	04-6558263	
			מבני גזית בע"מ (2000)	510828187	כפר נטר ת.ת. 3680	09/8855522		09/8855533	guy@m-gazit.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		4210510-6	10441	אמריקאלי אדרי בע"מ		דרך הים 67, חיפה	04-8371190		04-8371269	curtel@inter.net.il
		069492064	481	טכנומד		מוריה 25, חיפה	04-8372290	052-2415340	04-8107004	rudi@technomad.Co.il
		005754072	12449	ש.קרני מתדסים בע"מ		דירעאל 46 א חיפה	04-8244468	050-5233488	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

- א. שינוי בינוי במתחם ושילוב מבנה גבוה כנקודת ציון לקצה השדרה בגבול הפארק
 ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה ללא שינוי בסה"כ המותר
 ג. תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
 ב. קביעת הוראות לחניה
 ג. קביעת השלבים וההנחיות לביצוע
 ד. המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים
 ה. תוספת 8 יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.876
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7200		+720	6480	מ"ר	מגורים
	80		+8	72	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	מגורים 1/ב
	230,220,210	דרך משולבת מאושרת
	200	דרך מאושרת

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:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
1. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה צירוף תוכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס העיר לכל תחום המתחם. 2. במתחם יתוכנן ויבוצע שטח פרטי פתוח, אשר יהיה חלק מפיתוח החצר. בשטח זה לא תותר חניה. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה. 3. תוכנית הבינוי תכלול פיתוח וסידורי חניה:	
טיפוסי מבנים	ב.
1. המתחם יכלול 3 דגמי בנינים, המבוססים על דגמי בתים המפורטים בתוכנית ג/12813. 1.1 בפינת רחובות 11 ו-240 יבנה מבנה בן 7 ל-9 קומות. גג המבנה מדורג. 1.2 לאורך רחוב 11 ולאורך רחוב 240 יבנה מבנה מדגם בנין טורי (דגם "ט") ובקצהו בנין פינתי (דגם "פ"). 1.3 בפינת רחובות 236 ו-235 יבנה מבנה מדגם בנין חצר (דגם "ר"). תותר חצר קדמית לרחוב. גובה המבנים יותאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.	
הוראות מיוחדות לחלקי בנין	ג.
על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית (תקנון) ג/12813 בסעיפים הבאים: מרתפים, מחסנים, מסד, מפלס דירות, קומות קרקע, מעליות, סידורי נכים, מקלטים וחדרים מוגנים.	
שמירה על הצורה החיצונית של המבנים	ד.
על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית (תקנון) ג/12813 בסעיפים הבאים: חומרי גמר של חזיתות הבנינים, חומר גמר של מסד בנינים וקומות קרקע, מזגנים, שילוט, אנטנות, קולטי שמש, צנרת, מסתורי כביסה, ארובות, פרגולות, אדניות, מרפסות, גגות, ניקוז מי גשם, תאורת מבנה, תיבות דאר.	
הוראות פיתוח	ה.
על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית (תקנון) ג/12813 בסעיפים הבאים: הוראות פיתוח, פיתוח מגרשים לבניה, פיתוח דרכים, גינון, קירות תומכים, מסלעות וגדרות, חדרי טרנספורמציה, מתקנים לאיסוף אשפה, עודפי קרקע, שפך, עיצוב ורחוב חניה, ריהוט רחוב, חניה למגורים.	

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר הולכי רגל, מערכות תשתית, גישה וחניה של כלי רכב.	.א
הוראות	4.2.2
כל ההוראות ע"פ תוכנית ג/12813	.א

שם ייעוד: דרך	4.3
שימושים	4.3.1
מסעה, חניה, חניכר תשתיות, גינון, תאורה רחוב	.א
הוראות	4.3.2
כל ההוראות ע"פ תוכנית ג/12813	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (*2)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה	שרות (*1)				עיקרי
0	2	0	4	1	13	9.4	80	45%	118	10,080	580	-	7200	8500	100	מגורים 1/ב
				1	30											

- ניתן לנייד שטחי שירות בלבד מעל ומתחת למפלס הכניסה.
- גובה מכסימלי ימודד ממפלס הכניסה עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המכסימלי לא כולל חדרי מכוניות על הגג וחניונים תת-קרקעיים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים לביצוע התוכנית</p> <p>א. תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, ודרישות נוספות על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל.</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>א. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970) בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.5 ניצול מי נגר עילי</p> <p>א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים ינוקזו לשטחים הציבוריים או למתקני החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ועשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.6 חלוקת רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו – בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים – כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר – אישור תשריט איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>ה. רישום החלוקה יהיה בהתאם לחוק.</p>

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד- על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.8 היטל השבחה

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

7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בניה בשלבים – 20 יח"ד לפחות בכל שלב	הכנת תוכנית בינוי לכל המתחם

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.2.09		מבני נגית (2000) בע"מ	510828189		מגיש התוכנית
12.2.09		מבני נגית (2000) בע"מ	510828189		יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
9.2.09		אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ דרך חיים 10 חיפה 34744 טל. 04-8571269 פקס 04-8371100	4210510-6	דינה אמר	עורך התכנית