

477
2016/09

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תוכנית מס' מק/כר/3/12813

שם תוכנית: מגרשים D-12 D-13 "רמת רבין"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>3/12813/מק/כר/3 20.05.09 עדי אפלדך ראש העיר</p> <p>אשר יתכן נס' אשור מנהל תכנון מרחב תכנון מקומי כרמיאל</p>	
--	--

--	--

--	--

מס' 3
 אשור

מטרת התוכנית – שינוי בינוי.
התוכנית מציעה לשנות את החלוקה בשטחי מגרשים ושטחי בניה בתחום הקו הכחול מבלי לשנות את הסה"כ המותר לפי תוכנית מאושרת.
התוכנית מקטינה את סה"כ מספר יחידות הדיור ומגדילה את שטח הבניה לכל יחידה.
התוכנית כוללת פתרון לתכנון מקומות חניה והנגישות אליהן.
התוכנית כוללת איחוד וחלוקת שטחים ציבוריים המיועדים לשצ"פ, שבילים וכו'.

החוק פתוח ואם
יתא' ושלטא

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים D-12, D-13 "רמת רבין"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מק/כר/3/12813	מספר התוכנית	
22,185 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
7.6.09	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	
• 62 א(א) סעיף קטן 1,3,4,5, 62 א (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
 קואורדינטה X 226/450 – 227/000
 קואורדינטה Y 756/250 – 756/050
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רבין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כרמיאל
 יישוב שכונה רמת רבין רחוב דרך השלום מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18993	• מוסדר	• חלק מהגוש	14,15 22,27,24	11,30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18993	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12813/ג	D-13 ,D-12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.10.02	3117	שינוי בחלוקת שטחי המגרשים, שינוי בינוי	• שינוי	12813/ג
		לכל הוראות התוכנית ביחס לשטח הבניה	• כפיפות	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
4.12.08	דינה אמר	דינה אמר	27.8.2008		15		מחייב	הוראות התוכנית
1.9.2008	דינה אמר	שוש אשכולי	27.8.2008	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
5.9.2008	דינה אמר	מוריס דהאן שוש אשכולי	01.9.2008	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי ונוף

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

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	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	-m@gazit il.co.gazit	09-8855533		09-8855522	כפר נטר ת.ד. 3680		רשות מקומית	רשות מקומית			חבי מבני גזית	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-m@gazit il.co.gazit	09-8855533		09-8855522	09-8855522	כפר נטר ת.ד. 3680		רשות מקומית	רשות מקומית			חבי מבני גזית	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558263			04-6558211	מלון מריוט רח' חרמון 1 נצרת		תאגיד	רשות מקומית			מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
	04-9085679			04-9085671	שד' קק"ל 100 כרמיתל						עזרת כרמיתל	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
curiel@inter-Net.il	04-8371269		04-8371190	04-8371190	דרך הים 67, חיפה		אמר-קוריתל בע"מ	אמר-קוריתל בע"מ	1441	42105106	דינה אמר	אדריכל
	04-8107004		04-8372290	04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה		טכנומד	טכנומד	481		רודי בלן	מורד
mb@miller-blum.co.il	04-8339980		04-8339070	04-8339070	רח' התשבתי 23, חיפה		אמיר בלום בע"מ	אמיר בלום בע"מ			אמיר בלום	אדריכל

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**

שינוי בינוי וקביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקת שטחים ליעודי קרקע ללא שינוי סה"כ השטחים.
 ב. פירוט הוראות בניה
 ג. קביעת הוראות לחניה
 ד. קביעת הוראות לפיתוח הש.צ.פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 22.185

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר שטח עיקרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עקרי בכל המפלסים וסוגי המגורים		8,460	0	8,460	מ"ר	מגורים
		92	2	94	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	002,001	מגורים א/3
	020	דרך משולבת
	010	דרך מאושרת
	033,032,031,030	ש.צ.פ.

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

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p><u>כללי</u></p> <p>1. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה צירוף תוכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס העיר לכל תא השטח.</p> <p>2. בכל תא שטח יתוכנן ויבוצע שטח מגוון, אשר יהיה חלק מפיתוח החצר, ויהיה בחזקת כל הדיירים. בשטח זה לא תותר חנייה. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>3. תוכנית הבינוי תכלול פיתוח וסידורי חניה.</p>
ב.	<p><u>טיפוסי מבנים</u></p> <p>1. בכל תא שטח יותרו מספר מבנים.</p> <p>2. יותר להצמיד חצרות לדירות במפלס הקרקע.</p>
ג.	<p><u>הוראות מיוחדות לחלקי בנין</u></p> <p>על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית (תקנון) ג/12813 בסעיפים הבאים: מרתפים, מחסנים, מסד, מפלס דירות, קומות קרקע, מעליות, סידורי נכים, מקלטים וחדרים מוגנים.</p>
ד.	<p><u>שמירה על הצורה החיצונית של המבנים</u></p> <p>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.</p>

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

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

4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	שימושים
א	גינון חורשות, קירות תומכים, מסלעות, שבילים, מדרגות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות
4.4.2	הוראות
א	יבוצע טיפול נופי במדרונות התוחמים את הכביש. השיקום הנופי יכלול פיזור אדמה גנטית ושתילת צמחיית כיסוי, הקמת קירות תומכים ו/או מסלעות למניעת גלישת קרקע.
ב	יבוצע שביל מחבר בין רח' מבצע עובדיה לדרך השלום, ויותאם לגישת מוגבלי תנועה. תוכנית השביל תהיה חלק מהתנאים להיתר בניה למגרשי המגורים הגובלים.
ג	הוראות נוספות ע"פ תוכנית ג/12813.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי סדרים	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (*2)		(3) מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים (+1)				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי- שמאל (מערב)	צדדי- ימני (מזרח)	מתחת לקומת הקובעת	מעל לקומת הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי שרות				עיקרי שרות (4+)	עיקרי חניה	עיקרי
											שרות	עיקרי							
2	5	-	-	6	19.5	6.6	60	60%	92	8350	613	2207	1300	920	3310	9025	001	מגורים 3/א	
3	-	3	2	4	13.0														
3	3	3	2	2	13.0	6.15	32	60%	92	4810	460	1655	1050	357	1288	5204	002	מגורים 3/א	

הערות:

1. יותר לנייד שטח עיקרי ושירות ממתחת לבניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך באישרור הועדה המקומית.
2. יותר להעביר שטח עיקרי ושירות מתא שטח אחד לתא שטח שני בשעור 15% מהשטח הקבוע בטבלא.
3. יותר לשנות את חלוקת הקומות בין מתחת למעל הכניסה הקובעת לבין מחלוקה המפורטת בהוראות הבניה.
4. גובה המבנה אינו כולל מתקנים ונקודות יציאה מחדר מדרגות אל הגג.
5. שטח שירות לחניה מקורה ישמש למטרה זו בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לביצוע התוכנית**

א. תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, ודרישות נוספות על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל.

6.2 תשתיות

- א. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 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.
- 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 החיזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 ניצול מי נגר עילי

- א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים ינוקזו לשטחים הציבוריים או למתקני החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח, בין השאר, קליטת 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו, ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות תשי"ל 1970) בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.

6.5 חניה

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.

6.6 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו – בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים – כמתואר בתשריט.
- ג. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) כולל רישום.
- ד. תנאי להוצאת היתר – אישור תשריט איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ה. רישום החלוקה יהיה בהתאם לחוק.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
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	
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
1.	פיתוח וביצוע תא שטח	002
2.	פיתוח הש.צ.פ.	030
3.	פיתוח וביצוע תא שטח	001

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התוכנית 15 שנים מיום אישורה.
הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו, לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
16.6.09			510828189	מבני גזית (2000) בע"מ	מגיש התוכנית
16.6.09			510828189	מבני גזית (2000) בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
	7.6.09 	אמר-קוריהל אדריכלים	42105106	דינה אמר	עורך התכנית