

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29-07-2015

הוראות התכנית

נתקבל
נצרת עילית

תכנית מס' 208-0216739

מתחם חוצות כרמיאל-תוספת שטחי שרות, תוכנית מס' ג/21808

2000305947-1

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 208-0216739
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27/7/15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 208-0216739
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות בניה המיועדים לשטחי שרות למסחר מ 90% ברוטו משטח המגרש, ל 100% משטח המגרש. מלבד הגדלת זכויות הבניה, ישמרו כל יתר סעיפי תכניות: ג/9941, מק/כר/1/9941, גנ/17671

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חוצות כרמיאל-תוספת שטחי שרות, תוכנית מס' ג/21808
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	208-0216739
1.3	מהדורות	שלב	21.878 דונם מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

230804 קואורדינאטה X

759258 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מעלה כמון, בכניסה המזרחית של אזור התעשייה כרמיאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19160	מוסדר	חלק	5-6	7, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית ב 9.8.09. התכנית הנ"ל כפופה לשמירת רצועה של 100 מ', באישור רשות מינהל המים 75 מ' צפונית לציר ו- 25 מ' דרומית לציר.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 5
14/04/1983	1505	2911	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 4012 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4012
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/ 9941 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9941
01/06/2010	3178	6096	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית גנ/ 17671 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 17671
15/07/2008		5832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית כר/מק/ 9941/1 ממשיכות לחול.	שינוי	כר/ מק/ 9941 / 1

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גבריאליס ייזום והשקעות	גבריאליס ייזום והשקעות	כרמאל	(1)	(1)	5	04-9588077	04-9588078	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה כמון 5, ת.ד. 2036.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גבריאליס ייזום והשקעות	כרמאל	(1)	5	04-9588077	04-9588078	

(1) כתובת: מעלה כמון 5, ת.ד. 2036.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			גבריאליס ייזום והשקעות	כרמאל	(1)	5	04-9588077	04-9588078	

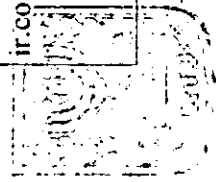
(1) כתובת: מעלה כמון 5, ת.ד. 2036.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס 208-0216739 - שם הזתכנית: מתחם הצוות נרמיאל-זוטספת שטח שרות, זוטכנית מס 2180

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
studio@tzam ir.co.il	04-8570238	04-8571234		יוזמה	טירת כרמל	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"		יגאל צמיר	עורך ראשי	
	04-8584466	04-8584545	69	(1)	טירת כרמל	ש. זייד ובניו	596	קובל זייד	מודד	

(1) כתובת: 69.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת שטחי שרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת של 10% שטחי שרות למסחר.

ב. הוראה לבניה משמרת מים.

ג. קביעת שימושים לאזור המסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					21.878
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	11,989	11,989		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מסחר	1

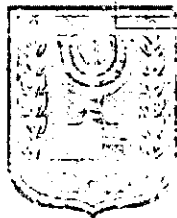
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר (תא שטח 1)	19,338	88.39
מסחר (תא שטח 2)	2,540.23	11.61
סה"כ	21,878.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	21,878.23	100
סה"כ	21,878.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 1 ישמש למבנה מסחרי: חנויות מזון, קמעוניות שונות לביגוד, אלקטרוניקה, ספורט, ספרים, שירותים טכניים ופיננסיים, שירותי דלפק (בנק, דואר), אולמי שמחות ואירועים, מרכז לאירוח כנסים, מסעדות, בתי קפה, משרדים (לפי הנחיות תכניות: ג/9941, מק/כר/1/9941 ו-ג/17671) לא תותר הקמת מרפאות, בתי חולים, גני ילדים, מעון לקשישים וכיו"ב שאינם עומדים במרחקים המינימלים עפ"י תמ"א 18/4.</p> <p>תא שטח מס' 2 ישמש לחניה מסחרית (לפי הנחיות תכניות: ג/9941, מק/כר/1/9941 ו-ג/17671).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתחום הרצועה האופציונלית לתכנון קו מים ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 5/ב'34. תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה הינו תאום ואישור חברת "מקורות".</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל יתר ההוראות לפי תכניות: ג/9941, מק/כר/1/9941 ו-ג/17671.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד- צמאלי	ציד- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית שטח (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטחי בניה	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	25	85	30	110	62	1	מסחר	מסחר	
													מתחם
(3)	(4)	(4)	(4)	2	10	30	30	30	25	2	מסחר	תניון	
													מתחם

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערה ברמת הטבלה:
 גובה מבנה- גובה הבניה במבנה המסחרי יהיה בן 4 קומות, כולל קומת שרות תת קרקעית. בגובה עד 25 מטר מפני הקרקע, כולל חדרי מכונות ומתקנים אחרים על הגג.
 גובה הקומה המסחרית תוכנן להיות 6 מטר, ע"מ לאפשר תקמת גלריות, במסגרת אחוזה המותרים.

תא שטח 2 - תניה מסחרית.

המידע המתואר בעמודות: תכנית, גובה מבנה, מספר קומות, קוי בנין - הם עפ"י תכנית מס' 17671/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך סה"כ שטחי השרות תותר הקמת גלריות 10% מכלל שטחי השרות.
 - (2) תותר בניה מתחת למופס כניסה לצרכי שרות או תניה במסגרת אחוזה המותרים.
 - (3) בהתאם למסומן בתשריט.
 - (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- בין שני מגרשים צמודים בבעלות אחת, יתאפשר קו בנין אפס ע"י איחוד מגרשים עפ"י סעיף חלוקה ורישום

6. הוראות נוספות	
6.1	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ותמ"א 38.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינה הכנת תכנית תנועה וחניה המציגה פתרונות חניה לכלל השימושים וזכויות הבניה המוקנות בתכנית זו.
6.3	הוראות פיתוח
	עבודות פיתוח בתחום התכנית יבוצעו על פי תכנית מאושרת בוועדה מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו עבודות הפיתוח. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין יעשה בתאום מהנדס הרשות, ורק לאתרים מורשים.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	כל החלקות הקיימות בתכנית יבוטלו. תעשה חלוקה מחדש עפ"י תכנית מוצעת ורישום עפ"י החלוקה המוצעת. בתחום התכנית תותר חלוקת משנה או איחוד חלקות בסמכות ובאישור הוועדה המקומית ובלבד שישמרו ייעודי קרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זאת למגרשים החדשים (1,2) באחריות של יזם התכנית לבצע רישום של כל החלוקה החדשה.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה-יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר יהיה הבטחת גישה לכלל האוכלוסיה לכל חלקי המבנים הנותנים שרות לציבור, בהתאם לחוק.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח להנחת דעתה של וועדה מקומית: 1. העברת שטחי ציבור על שם עיריית כרמיאל. 2. פיתוח התשתית שבתחומי התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורה ציבוריות, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מיס וצנרת הידרנטים וכיבוי אש, הכל יעשה ע"י מבקש הבקשה להיתר של המגרש המסחרי. 3. ביצוע של על עבודה ציבורית (תשתית וכבישים) בתוך ומחוץ לגבולות התכנית הדרושות

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>לתפקוד התקין של המתחם באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.10	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתק</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת: 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד: 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	

6.10	חשמל
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.11	תשתיות
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית ומינהל רשות המים</p>	

6.12	הנחיות מיוחדות
<p>בניה משמרת מים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד העליון. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
גבריאליים ייזום והשקעות בע"מ	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	גבריאליים ייזום והשקעות 512145780		
ייזום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
גבריאליים ייזום והשקעות 512145780			
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
גבריאליים ייזום והשקעות 512145780			
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 511623282			

גבריאליים ייזום והשקעות בע"מ

גבריאליים ייזום והשקעות בע"מ

גבריאליים ייזום והשקעות בע"מ

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 ת"ד 3, טירת כרמל
 טל: 04-8571234

