

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0607432

מרכז מסחרי שכ' גבעת רם כרמיאל

צפון

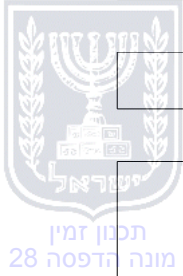
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במתחם קיים של יעוד מעורב מגורים ומסחר בגבעת רם, מבקשים הגדלת זכויות בנייה ושינוי בהגבלות בנייה של יעוד מסחר בלבד על פי הניתן בסעיף 62א(א)16(א)1(1) לחוק התכנון והבניה וללא שינוי בזכויות ביעוד מגורים, על מנת לאפשר תוספת קומת ביניים לסוכנות הדואר המשרתת את שכונת גבעת רם הקיימת ושכונה רמת נבון החדשה ההולכת ונבנית בימים אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מרכז מסחרי שכל' גבעת רם כרמיאל

208-0607432

מספר התכנית

8.495 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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
קואורדינאטה X	226180
קואורדינאטה Y	757545

1.5.2 תיאור מקום

כיכר כניסה לשכונה גבעת רם, בין רחובות שד' נשיאי ישראל, אסיף ובציר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	אסיף	46	

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19067	מוסדר	חלק	178, 192	158

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19067	18986

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 265	162, 166 - 167

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ במ/ 143	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ממשיכות לחול	4502	2539	13/03/1997
ג/ במ/ 265	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ממשיכות לחול	4466	952	12/12/1996
1 / 18 / 33	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ממשיכות לחול	4935		23/11/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטוריה קרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטוריה קרייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		21/10/2020	ויקטוריה קרייס	18: 00 22/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		29/10/2020	ויקטוריה קרייס	09: 58 08/11/2020		לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גריגורי צימבלר			כרמיאל	אסיף	46	04-9080803		z9887431@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גריגורי צימבלר			כרמיאל	אסיף	46	04-9080803		z9887431@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ויקטוריה קרייס	50778	ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836		vk@krais.co.il
מודד מוסמך	מודד	ישראל פומרנץ	605	-	כרמיאל	הפרחים	27	04-9881365	04-9889281	ipo-work@actcom.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

הגדלת זכויות בנייה ושינוי בהגבלות בנייה של יעוד מסחר בלבד על פי סעיף 62א(א)16(א)(1) לחוק התכנון והבניה וללא שינוי בזכויות ביעוד מגורים, על מנת לאפשר תוספת קומת ביניים לסוכנות הדואר המשרתת את שכונת גבעת רם הקיימת ושכונה רמת נבון החדשה ההולכת ונבנית בימים אלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עקרי לקומת ביניים של סוכנות הדואר במרכז המסחרי בשטח עקרי של 100 מ"ר
2. שינוי קו בניין צידי מרחוב אסיף מ 5.0 מ' ל 4.0 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
שטח פרטי פתוח	3
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' משולב במסחר	5,915.9	69.64
דרך מאושרת	1,939.18	22.83
שטח פרטי פתוח	365.11	4.30
שטח ציבורי פתוח	274.5	3.23
סה"כ	8,494.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,939.18	22.83
מגורים ומסחר	5,921.27	69.71
שטח פרטי פתוח	359.7	4.23
שטח ציבורי פתוח	274.53	3.23
סה"כ	8,494.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. אזור מגורים ג' משולב במסחר מבנה בגובה 9 קומות, משולב במבנה היעקרי או צמוד אליו. ב. תותר הקמת מבנה מסחרי. גובה מבנה 7.0 מ'.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספת בנייה יהיו כדוגמת המבנים הקיימים. 2. תותר בניית מדרגות גישה לקומת ביניים שמעל חנות סוכנות דואר בתוך מעבר משותף. 3. תותר במבנה המגורים העיקרי ניצול עליית הגג במידה ותשתלב בצורת דופלקס עם הקומה שמתחתיה 4. המבנה המסחרי יוכל להבנות בקו בניין 0 בכיוון השצ"פ. למתן היתר תוכן תכנית בינוי שתראה כי מרווח הבנייה בין המבנה המסחרי למבנה המגורים בכיוון מערב לא יהיה פחות מ 6 מ' ובכיוון צפון לא פחות מ 10 מ' 5. למתן היתר תצורף לתכנית הבינוי תכנית חניה מאושרת ע"י משרד התחבורה. 6. הקיר שפונה לכיוון בנין המגורים יהיה קיר אטום דקורטיבי ללא פתחים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. במגרש חנייה צמוד למרכז מסחרי יוקצה מקום לחנייה נגישה לרכב גבוהה. ב. מעברי חצייה להולכי רגל יבוצעו מאבן משתלבת - לפי דגם כרמיאל עפ"י הנחיות מהנדס העיר. ג. במעברי חצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. ד. יש לדאוג לשמירת שדה הראיה בכל הדרכים ולקבוע הכניסות למגרשי מגורים בהתאם לכך. ה. על אחריות יזם התכנית לבנות חנייה נגישה לרכב גבוהה במגרש החנייה הפרטית של מרכז מסחרי כמסומן בנספח בינוי.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגינון, מתקני משחקים, רהוט רחוב ומעבר קוים.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר בו כל בניה
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לגינון, חניה ציבורית, מעברים ושבילי הולכי רגל, מגרשי משחקים לרשות הרבים
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות

שטח ציבורי פתוח	4.4
א. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים משולבים בפיתוח הנופי. ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הצמודים למגרשי הבניה יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הקרובים אליהם. ג. השטח הציבורי הפתוח יגונן ויפותח למען רווחת התושבים ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מסחר	1	5916	900 (1)	200 (2)	1100	19	20		7 (3)	1	5	4 (4)	5 (4)	7 (5)
מגורים ומסחר	מגורים ג'	1	5916	5444	1719	7163	122 (6)	30	61	27	9	5 (4)	4 (4)	5 (4)	7 (5)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית קומת ביניים בתוך חנות של סכנות דואר בשטח כ 65 מ"ר, מתוך סה"כ שטח עקרי המותר לבנייה.
- (2) שטחי שירות של סכנות דואר כולל גשר כניסה לקומת ביניים יבנו במסגרת שטחי השירות המותרים.
- (3) קומת ביניים במסגרת גובה הקומה הקיימת והמותרת במרכז המסחרי על פי תכנית ג/ במ/265.
- (4) יותר שינוי קו בניין עד ל - 2 מטר לצורך התקנת פרגולה או גגון על קרקע לחצרות מהבתים.
- (5) קו הבניין לאורך שד' נשיאי ישראל המופיעים ברוזטה המסומנת בתשריט, כוללים את השצ"פ הצמוד אליו.
- (6) יהיה בסמכות של הועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכנסה לטובת המותר תחת מפלס הכניסה תוך שמירת סה"כ המותר.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. תנאי למתן היתר הקצאת מס' מקומות חנייה עפ"י התקן התקף לעת מתן ההיתר.

6.2

הנחיות מיוחדות

א. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שבתוקף בכל הנוגע לבניית מבנה מסחרי

6.3

עיצוב אדריכלי

העיצוב הארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בניה יהיו כדוגמת בניין קיים.

6.4

חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה 2016). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות ההשנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האומר בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

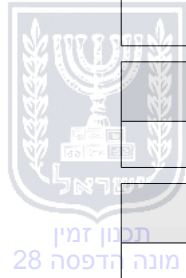
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

- מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמ
- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
- 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
- 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
- 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
- 35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
- 3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
- בתאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון
- 1.0 מ' ארון רשת



חשמל	6.5
3.0 מ' שנאי על עמוד על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האומר לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האומר בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ואישור תאגיד המים " עין כרמים " . ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים בכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד מים " עין כרמים " ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
א. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה	



6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה. ב. יש להבטיח סידורים לנכים כחוק ובהתאם לתקנות הנגישות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.11	שילוט וסימון
	1. על אחריות מח' תחבורה עיריית כרמיאל להרכיב שלטי הכוונה לחניית נכים במגרש חנייה של מרכז מסחרי. 2. חניית נכים במגרש חנייה של מרכז מסחרי תהיה מוגבלת בזמן שימוש על ידי משמש אחת.
6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במידי	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
מימוש מידי עם אישור התכנית.		

