

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-1081678

הגדלת זכויות בניה גלריות במסחר ביעוד מגורים ג'

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה הגדלת זכויות בניה מאושרות למסחר עבור גלריות במגרשי מגורים ג' עם חזית מסחרית. התכנית חלה בשני אזורים בעיר כרמיאל .
 המתחם המזרחי בשכונת הגליל באזור מפגש הרחובות שד' נשיאי ישראל ושד' קק"ל במרכז המסחרי המכונה "השדרה" לפי תכנית ג/ 14268 המאושרת אשר קבעה בסה"כ 6580 מ"ר למסחר .
 התכנית המוצעת מוסיפה שטחי מסחר בהיקף של 3050 מ"ר ע"פ הפירוט המפורט מטה וזאת לצורך הסדרת גלריות קיימות ותוספת גלריות במסגרת חנויות קיימות .

204 מ-2130 מ"ר ל-3080 מ"ר
 205 מ-1930 מ"ר ל-2930 מ"ר
 206 מ-2040 מ"ר ל-3000 מ"ר
 207 מ-480 מ"ר ל-620 מ"ר

המתחם המערבי ממוקם במרכז המסחרי של שכונת רמת רבין במפגש הרחובות הפלמ"ח וההגנה לפי תכנית ג/ 15052 ו- ג/18103 המאפשרות 1000 מ"ר מסחר לכל מגרש .
 התכנית המוצעת מוסיפה שטחי מסחר בהיקף של 2000 מ"ר ע"פ הפירוט המפורט מטה וזאת לצורך הסדרת גלריות קיימות ותוספת גלריות במסגרת חנויות קיימות .

בתכנית ג/15052 מגרש :
 C-100 מ-1000 מ"ר ל-2000 מ"ר .

בתכנית ג/18103 מגרש :
 D-100 מ-1000 מ"ר ל-2000 מ"ר .

התכנית מוגשת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל .
 מדובר בתוכנית הוראתית (תקנונית בלבד) , התוכנית הינה בסמכותה של הועדה המחוזית .
 הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בפני הועדה המחוזית ביום 03.04.2022 .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית	208-1081678
-------------	-------------

שטח התכנית	56,113 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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	227712
קואורדינאטה Y	757166

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 101- מפגש הרחובות : הפלמ"ח וההגנה ושכונת רמת רבין .
מגרש 100 - מרכז שכונת "רמת רבין" בצומת רחובות 11 ו - 12 .
מגרשים 204-207 - שכונת הגליל , סביב מפגש שדרות נשיאי ישראל ורחוב קרן קיימת לישראל .

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	רמת רבין		
כרמיאל	שכ הגליל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19232	מוסדר	חלק	18, 20, 23, 30	
19872	מוסדר	חלק	17	
19875	מוסדר	חלק	9	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 14268	207 - 204
ג/ 15052	C-100
גנ/ 18103	D-100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 15052	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15052 בתחומה של תכנית זו.	5475	1068		29/12/2005
ג/ 18103	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18103 בתחומה של תכנית זו.	6193	2230		26/01/2011
ג/ 14268	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14268 בתחומה של תכנית זו.	5388	2332		05/04/2005
ג/ 10022	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10022 בתחומה של תכנית זו.	4834	1820		21/12/1999
ג/ 12768	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12768 בתחומה של תכנית זו.	5270	1805		02/02/2004
ג/ 11330	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11330 בתחומה של תכנית זו.	4863	2918		14/03/2000

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הכלולים בתכניות ג/ 10022, ג/ 14268 ו ג/ 12768.

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				גינן בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			גינן בליש		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	01/12/2023	מוחמד סבאח	14: 37 06/12/2023	נספח תנועה 1	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	01/12/2023	מוחמד סבאח	14: 37 06/12/2023	נספח תנועה 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/11/2022	גינן בליש	07: 50 06/11/2022	תשריט מצב מאושר	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085674	04-9085679	liorabj@kar miel.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898	סבאח הנדסה בע"מ	טורעאן	אבן סינא	105			m.m.sabbah1 1@gmail.co m

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון, רח' תרשיש 4.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 בניה למסחר בגלריות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים עיקריים המותרים לבניה למטרות מסחר בגלריות ביעוד מגורים ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	207, 101, 100
מגורים ומסחר	206 - 204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	101, 100
חזית מסחרית	מגורים ג'	207, 101, 100
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	206 - 204

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	56,113.32	100
סה"כ	56,113.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	32,677.01	58.23
מגורים ומסחר	23,436.31	41.77
סה"כ	56,113.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. שימוש מסחרי כגון : חנויות לממכר קמעוני, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, בתי מרקחת, מכוני יופי, משרדים וכל שימוש מסחרי ההולם אזור מגורים.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח מגרשים 100 ו-101 : א. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד בצד הפונה לכבישים 11 ו-12. תותר קומת גלריה בקומה שניה מעל לקומה המסחרית, על פי התנאים המפורטים בסעיף 5 "הוראות ומגבלות בניה". יותרו מחסנים בקומת הקרקע לצורך אחסון בלבד. ב. כל החזיתות הפונות לרחובות 12/11 יכללו קולונדה. ג. בניינים עם חזית מסחרית תותר קומת מסחר + גלריה, 5-6 קומות מגורים, 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה מחזית הרחובות 12/11. מגרש 207 : א. במגרשים אלו ייבנו בתי מגורים ע"ג קומה מסחרית, כך שתיווצר חזית מסחרית לאורך רח' קק"ל. ב. החזית המסחרית תמשך בצורה מדורגת לאורך רח' נשיאי קק"ל, כשהיא חובקת ככרות קטנות 306, 307, 308, 330 מהם תוגדר כניסה גם לתוך המבנה ללא מדרגות. ג. החזית המסחרית תלווה בסטווין מקורים באופן רציף. ד. קומות המגורים יהיו מעל קומות המסחר וקומת העמודים, אך בכל מקרה לא תהיה החזית בגובה אחיד לכל אורכה. ה. גושי הבינוי מעל החזית המסחרית ייבנו בנסיגה של 5 מ' והופעתם בחזית תהיה בעלת רקמה של מישורים שונים. ו. החזית האחורית תהיה מדורגת בחלקה. ז. לאורך החזית המסחרית תישמר זכות מעבר חופשי לציבור ברוחב מינימלי של 5 מ' בין תחום הדרך ועד לקו חזיתות החנויות שמתחת לסטווין. ח. בצומת הרח' קק"ל ונשיאי ישראל תוגדר הכיכר ע"י מבנה מסחרי בן 3 קומות בכל צד אשר יאפשר מעבר גם לתוך המבנים. יבנה גשר מעל רחוב נשיאי ישראל הכולל אפשרות למסחר על הגשר.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד רעש ריח או זיהום. הועדה לתכנון ובניה והרשות המקומית יעמדו על כך שהשימושים לא יהוו מטרד כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן רישוי לעסקים.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים

4.2	מגורים ומסחר
	א. מגורים ב. שימוש מסחרי כגון : חנויות לממכר קמעוני, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, בתי מרקחת, מכוני יופי, משרדים וכל שימוש מסחרי ההולם אזור מגורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מגרשים 204-206 : א. במגרשים אלו ייבנו בתי מגורים ע"ג קומה מסחרית, כך שתיווצר חזית מסחרית לאורך רח' קק"ל. ב. החזית המסחרית תמשך בצורה מדורגת לאורך רח' נשיאי קק"ל, כשהיא חובקת ככרות קטנות 306, 307, 308, 330 מהם תוגדר כניסה גם לתוך המבנה ללא מדרגות. ג. החזית המסחרית תלווה בסטווין מקורים באופן רציף. ד. קומות המגורים יהיו מעל קומות המסחר וקומת העמודים, אך בכל מקרה לא תהיה החזית בגובה אחיד לכל אורכה. ה. גושי הבינוי מעל החזית המסחרית ייבנו בנסיגה של 5 מ' והופעתם בחזית תהיה בעלת רקמה של מישורים שונים. ו. החזית האחורית תהיה מדורגת בחלקה. ז. לאורך החזית המסחרית תישמר זכות מעבר חופשי לציבור ברוחב מינימלי של 5 מ' בין תחום הדרך ועד לקו חזיתות החנויות שמתחת לסטווין. ח. בצומת הרח קק"ל ונשיאי ישראל תוגדר הכיכר ע"י מבנה מסחרי בן 3 קומות בכל צד אשר יאפשר מעבר גם לתוך המבנים. יבנה גשר מעל רחוב נשיאי ישראל הכולל אפשרות למסחר על הגשר.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד רעש ריח או זיהום. הועדה לתכנון ובניה והרשות המקומית יעמדו על כך שהשימושים לא יהוו מטרד כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן רישוי לעסקים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט													
(3)	(3)	(3)	(3)		9 (2)	30	150	25	23250	4000 (1)		5850	13400	11720	100	מגורים ג'	
									2000				2000 (4)		100	מסחר	מגורים ג'
0 (7)	4	0 (6)	0 (6)	1	8 (5)	30	150	25	23250	4000		6000	13250	11827	101	מגורים ג'	
									2000				2000		101	מסחר	מגורים ג'
5 (9)	5	5	5		9 (8)	27	92	40	10470	550		2220	7700	9032	207	מגורים ג'	
									1080	150		310 (11)	620 (10)		207	מסחר	מגורים ג'
5 (9)	4	3	3		9 (8)	30	84	40	9600			2000	7600	10148	206	מגורים ומסחר	
									5180	760		1420) (13	3000) (12		206	מסחר	מגורים ומסחר
5 (15)	5	5	5 (14)		11 (8)	42	85	40	10100	1000		2100	7000	6737	205	מגורים ומסחר	
									4750	200		1620) (17	2930) (16		205	מסחר	מגורים ומסחר
5 (9)	5	5	5 (14)		9 (8)	32	72	40	9400	1700		1700	6000	6536	204	מגורים ומסחר	
									4200			1120) (19	3080) (18		204	מסחר	מגורים ומסחר

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

הוראות טבלה 5:

- תוספת זכויות בניה למסחר יהיו בתחומי השטחים המאושרים למסחר בקומת הקרקע בלבד, וכגלריה. לא תתאפשר בניית תכנית נוספת למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות בלבד חניה /מחסנים. תותר בניית חניה תת קרקעית בקו מגרש. שטח החניה המקורה ייחשב כשטח שירות ולא יהיה ניתן להמיר שטח זה למטרות שירות אחרות.

(2) בבניינים עם חזית מסחרית : קומת מסחר עם גלריה 5-6 קומות + 2 קומות גג. בנוסף תותר קומת חניה תת קרקעית בפיתוח.

(3) ע"פ הקיים.

(4) שטח למסחר כולל גלריה , כניסה לגלריה תהיה מתוך המסחר בלבד.

(5) +קומת מסחר.

(6) או 5 או 15.

(7) או 5.

(8) גובה המבנים כולל : קומה מסחרית לאורך רח' קק"ל ושד' נשיאי ישראל בגובה ממוצע של 5 מ'. מעליה קומת כניסה למגורים וגלריה למסחר עם אפשרות לדירות מגורים ועוד 5 קומות מגורים ועוד קומת שירות לחדרי מעליות. לא כולל קומות שירות מתחת מפלס הרחוב.

(9) בחזית מסחרית לרח' קק"ל ולרח' נשיאי ישראל - יותרו סתווים לבניה בקו בניה אפס. תותר בליטת גגונים מקו בניה קדמי עד 2.5 מ' מגבול המגרש.

(10) 280 מ"ר מסחר + 340 מ"ר גלריה.

(11) 250 מ"ר קולונדה + 60 מ"ר שירות.

(12) 1340 מ"ר מסחר + 1660 מ"ר גלריה.

(13) 1100 מ"ר קולונדה + 320 מ"ר שירות.

(14) קו בנין צידי הגובל בשצ"פים מס 330 ו 308 יהיה 2.5 מ'.

(15) בחזית מסחרית לרח' קק"ל ולרח' נשיאי ישראל - יותרו סתווים לבניה בקו בניה אפס. קו בנין קדמי לכיוון רח' נשיאי ישראל - 2.5 מ' עבור מסחר וקרויים ו- 3.5 מ' עבור מגורים.

(16) 1380 מ"ר מסחר + 1550 מ"ר גלריה.

(17) 1200 מ"ר קולונדה + 420 מ"ר שירות.

(18) 1380 מ"ר מסחר + 1700 מ"ר גלריה.

(19) 800 מ"ר קולונדה + 320 מ"ר שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולפי נספח החניה המצורף לתכנית זו.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכניות ביוב מאושרות על משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

ג. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3**ניהול מי נגר**

א. ככל הניתן , הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימת העיליות.

ב. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן , ויחופה , ככל הנדרש בחומר חדיר למים, כגון אדמה / חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר .

6.4**עתיקות**

עם הגדרת פעילות בשטח עתיקות עי סעיף 29 א לחוק העתיקות התשל"ח , אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות, ובכלל זה זריקת אשפה, סילוק וחפירה, לרבות עבודות פיתוח ובניה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי