

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-1160316

מבנה מעורב שימושים - למסחר ותעסוקה ברח' החרושת 10 בכרמיאל.



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 208-1160316

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2023

להפקיד את התכנית

17/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005268956/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ברוח תכנית המע"ר ומטרתה להקים מבנה מעורב שימושים. המבנה בן 9 קומות (תוספת של 6 קומות על בינוי קיים של מרכזיית בזק). המבנה יעוצב עם חזית מסחרית התואם לעקרונות התכנוניים העתידיים לאזור זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מעורב שימושים - למסחר ותעסוקה ברח' החרושת 10 בכרמיאל.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
208-1160316	מספר התכנית	
2.197 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 כרמיאל
 קואורדינאטה X
 228830
 קואורדינאטה Y
 758522

1.5.2 תיאור מקום

כרמיאל - מתחם בזק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק		499

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

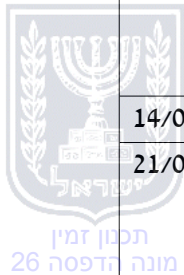
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1994		4215	4229		החלפה	ג/ 7886
21/06/1998			4656	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 4/424. הוראות תכנית כר/ מק/ 4/424 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	כר/ מק/ 4/424
19/12/2021		2148	10068		שינוי	208-0874875
26/11/2009		718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	גנ/ 17007
17/07/2005		3476	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 8/424. הוראות תכנית כר/ מק/ 8/424 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	כר/ מק/ 8/424



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביגדור יעקובי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביגדור יעקובי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 21 07/12/2022	אביגדור יעקובי	07/12/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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	(1)		מידות נדלן בע"מ	כרמיאל	הנפח		04-9987211		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנפח 12, כרמיאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מידות נדלן בע"מ	כרמיאל	הנפח (1)	12	04-9987211		

(1) כתובת: הנפח 12, כרמיאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אביגדור יעקובי	31544	א. יעקובי אדריכלים	חיפה	(1)		04-8212025		avigdor@yarch.co
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: חסן שוקרי 3.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 זכויות בניה לצורך הקמת מבנה מעורב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד השטח מעירוני מעורב ליעוד מסחר ותעסוקה.
2. תוספת של 6 קומות למבנה קיים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה קומות.
5. תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	2,197.13	100
סה"כ	2,197.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	205.57	9.36
מסחר ותעסוקה	1,822.92	82.97
שטח ציבורי פתוח	168.64	7.68
סה"כ	2,197.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה: משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים או מטרדים החורגים מגבולות המגרש, כגון: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, מכוני יופי וחדרי טיפולים, גלריות, מוסדות הכשרה והשכלה גבוהה, חללי עבודה, תעשיות נקיות ועתירות ידע, שירותים ציבוריים/ממשלתיים/משרדי ממשלה/צרכי חירום, שרותי תקשורת ומרכזיית "בזק".</p> <p>מסחר: מסחר קמעונאי וסיטונאי על כל סוגיו, בתי מלאכה המשווקים את תוצרתם באופן קמעונאי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, בארים, מועדונים, מתקני ספורט ופנאי, גלריות, חדרי כושר וכד'. </p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט המוצע. החזית הפונה אל רחוב החרושת תהיה חזית מסחרית הכוללת כניסות, שילוט וחלונות ראוה. תיבנה קולונדה בקו בניין אפס לחזית הרחוב ולכל אורך חזית המגרש עד קו בניין צידי ימני ושמאלי אפס. לא תותר הפניית מתקנים טכניים, חצרות שירות וחצרות פריקה וטעינה אל רחוב החרושת. הקולונדה תבטיח מעבר חופשי ורציף לציבור ללא הפרעות ותירשם כזכות מעבר לציבור לצמיתות. מעל הקולונדה יבנו 3 קומות משרדים ומעליהן מרפסת גג פתוחה, עד קו בניין קדמי וצידי ואפס על פי הסימון בתשריט, ניתן לבנות מצללה על מרפסת הגג. יותרו בליטות דקורטיביות מעבר לקווי בניין בכל היקף המבנה, עבור אלמנטי הצללה, לוברים ואלמנטי עיצוב שונים. מעל קומה 2 תותר בליטת מרפסות מקווי הבניין. קומת קרקע תהיה קומה מסחרית ומעליה 8 קומות של משרדים. כניסות לכלי רכב ושירות יהיו מרח' הכלנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות שיאושרו ע"י עיריית כרמיאל
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה תהיה עבור המרחב הציבורי ותפותח כחלק מהשצ"פ. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל או רכב בכל שעות היממה כפי שמסומן בתשריט, יפותח כמעבר רגלי רציף ונגיש, טיילת, פינות ישיבה, אזורי הגינון יפותחו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.</p> <p>זיקת הנאה תהייה עבור המרחב הציבורי ויפותח כחלק מהשצ"פ. אחזקת השטח תהייה באחריות בעל הזכות במגרש ועל חשבוננו בלבד. תותר הבלטת קומות עליונות, מרפסות ועמודים קונסטרוקטיביים התומכים את חלקי המבנה בתחום השטח המסומן כזיקת הנאה. הגובה בתיאום עם הועדה המקומית. יש להבטיח רציפות והמשכיות לשצ"פ ללא מחסומים וללא מכשולים ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p>

	4.1
מסחר ותעסוקה	
ניתן למקם מתקנים טכניים בתת הקרקע בשטח זיקת הנאה.	
פיתוח ונוף	ג
לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, שתפרט את מפלסי הפיתוח הסופיים, ניקוז, חומרי גמר, שבילים ודרכים, גינון, שתילה, ריהוט גן, תאורה, מעברי תשתיות, חומרים וכו'.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
שטח פתוח מגונן, שבילים, רחבה מרוצפת, ריהוט גנני ומצללות.	
הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף	א
1. המרחב הציבורי יפותח באופן המעודד הליכה רגלית רציפה ונוחה.	
2. ישמרו שני מעברי גישה למגרש הפרטי מרחוב הכלנית דרך השצ"פ - בחלקו המזרחי מעבר גישה לחניה תפעולית בתת הקרקע - ובחלקו המערבי מעבר גישה נוסף למפלס הכניסה לבניין דרך השצ"פ תוך שמירה על רציפות השצ"פ ומעבר חופשי ונגיש לציבור.	
3. כל השצ"פ לאורך רח' כלנית יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת וללא קירות שיחסמו את רציפות השצ"פ.	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר קומות			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קו בנין (מטר)	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	מסחר	1	2217	700	1210	86		1	2	3	3	0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	2217	1500	10497	589		2	8	3	3	0	0
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1	2217	2200	11707	691	70 (7)	1	9	70	70		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) הוועדה המקומית רשאית לאפשר ניווד בשטחי המסחר בין הקומות.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאפשר לנייד שטחי מסחר בין הקומות.
- (3) קו בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (4) יותרו המרות של חלק משימושי התעסוקה למסחר, בהיקפים שלא משפיעים על האזור ובתיאום עם הרשות המקומית..
- (5) קומות מרתף- הוועדה המקומית רשאית לאפשר ניווד שטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- (6) מרכזיית בזק ומחסנים/הוועדה המקומית רשאית לאפשר ניווד בין שטחים עיקריים לשירות בקומות מרתף.
- (7) בהתאם לשטח המגרש לפני ההפקעות.

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
6.2	ניקוז
6.3	הריסות ופינויים
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
6.5	חניה

תכנית זו כפופה להנחיות המרחביות של כרמיאל להתחדשות המעי"ר. ככל ואין הנחיות מרחביות לעת מתן היתר בניה, ינתנו הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית המאושרות ע"י מליאת הועדה.

ניקוז ומי נגר עילי:
 השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:
 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 5. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
 6. מי עיבוי מזגנים ממבני ציבור ומסחר ונוקזו וניקזו בצניור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת לחלול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש, או לחילופין לביוב.
 תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

היזם יהיה אחראי להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:200 באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 א. תכנית שילוט
 ב. תכנית קומת קרקע כולל פיתוח שטח, סימון כניסות למבנה ולחניונים, אזורי פריקה וטעינה, חצרות שירות ופינוי אשפה, גבהי פיתוח עקרוניים, גינון ונטיעות
 ג. חזיתות וחתכים, כולל סימון המגרשים והמבנים הסמוכים
 ד. תכנית גגות
 ה. פרטי פיתוח אופייניים ופרטי גמר אדריכלי אופייניים
 ו. תכנית תנועה וחניה במגרש
 ז. תכנית ניקוז וניהול מי נגר
 2. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי גמר חזיתות המבנה.
 3. הוצאת היתר בניה תותנה בתכנון גישות לנכים לפי תקנים.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת היתר הקמה מהמשרד להגני"ס. נדרש לעמוד בתנאים הרשומים בחוק הקרינה הבלתי המייננת 2006 תשס"ו.

פתרון החניה יתאפשר בזכות הקרבה לתב"צ ומתע"ן ויסתמך על פתרונות חניה אזוריים ולא רק במגרש

6.6	הפקעות ו/או רישום
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.	



תכנין זמין
מונה הדפסה 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 26



תכנין זמין
מונה הדפסה 26