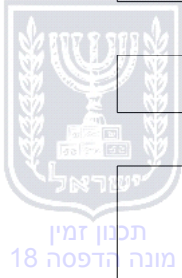


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0422121

רח' יסעור 45, כרמיאל (ג\23920)



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2018

להפקיד את התכנית

27/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על בית דו משפחתי במתחם "בני כרמיאל" שכ' גבעת מכוש בין רחובות שחף ודרך השלום. מטרת התכנית, הגדלת זכויות בנייה של שטח עקרי ל 60 מ"ר ושטח שירות ל 7 מ"ר וקביעת הוראות בנייה, על מנת להסדיר מצב קיים ולאפשר תוספות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' יסעור 45, כרמיאל (ג23920)

ומספר התכנית

מספר התכנית 208-0422121

שטח התכנית 0.690 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

227132 קואורדינאטה X

756664 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בני כרמיאל שלב ב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות:

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	יסעור	כרמיאל

שכונה גבעת מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19874	מוסדר	חלק	71	88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19874	18991

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גא במ 123	372

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



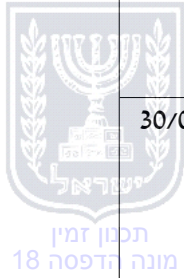
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21056
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007
06/03/1997	2465	4500	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 123 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 123



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטוריה קרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטוריה קרייס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/01/2018	ויקטוריה קרייס	20/04/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

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		ועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085555		
	פרטי	בוריס לכט			כרמיאל	יסעור	45			boris10763@gmail.com
	פרטי	ריטה לכט			כרמיאל	יסעור	45			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות קק"ל 100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בוריס לכט			כרמיאל	יסעור	45			boris10763@gmail.com
פרטי	ריטה לכט			כרמיאל	יסעור	45			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מ.י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.co.il

(1) כתובת : מלון פלאזה

נצרת עלית 1700

ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטוריה קרייס	50778	ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת		04-9886836	1534-9886836	krais@012.net.il
	מודד	ישראל פומרנץ	605		כרמיאל	(1)		04-9881365	04-9889281	ipo-work@actcom.co.il

(1) כתובת : כתובת : ת.ד. 399..



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

מתן לגיליזציה לבינוי הקיים, והגדלת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה של שטח עיקרי ל- 60 מ"ר עבור יח"ד אחת.
2. הגדלת זכויות בנייה של שטח שירות ל- 7 מ"ר עבור יח"ד אחת.
3. שינוי קווי בניין כמפורט בטבלה 5 ותשריט.
4. קביעת מיקום של מדרגות חיצוניות בחזית צידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	10
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	690	100
סה"כ	690	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	148.34	21.50
מגורים א'	541.69	78.50

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	690.03	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתא שטח 1 תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות או בחדר מדרגות בחזית צידי או קדמי, במסגרת זכויות והגבלות הבנייה המפורטות בטבלה (סעיף 5) להוראות התכנית.</p> <p>2. תותר כניסה נפרדת לקומה עליונה, דרך מדרגות חיצוניות, בתנאי שקיים קשר פיזי (מדרגות) בין הקומות, בתוך הבית.</p> <p>3. גג תוספת חדר בקומת קרקע ו/או בקומה עליונה, וגג מחסן גינה, יכולים להיות גג בטון שטוח או גג רעפים.</p> <p>4. יתפשר שימוש גג שטוח של תוספת חדר בק. קרקע כמרפסת פתוחה או מקורה במסגרת זכויות והגבלות הבנייה המפורטות בטבלה (סעיף 5) להוראות התכנית.</p> <p>5. קירוי כל המרפסות יותר על פי תכנית ג21056. בקשה לקירוים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. במסגרת בקשה להיתר בנייה, וועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל, רשאית לאשר מחסן גינה בגודל עד 12.0 מ"ר בהעברת שטח עיקרי לשטח שירות, במסגרת זכויות הבניה המותרות.</p> <p>7. יותר קירוי או מצללה בחומר קל או קשיח (רעפים, בטון) חניה במפלס הרחוב, בקווי בניין צידיים וקדמי 0,</p> <p>8. חומר גמר של תוספות בנייה יהיה כדוגמת הבית הקיים.</p> <p>9. קו בניין קדמי 4.0 מ למבנה ו 1.5 מ' למרפסת מקורה בגג רעפים או קירוי קל או מצללה. לא תתפשר סגירת הקירוים.</p> <p>10. בתא שטח 1 יתפשר קו בניין צידי נקודתי 0, לבניית מדרגות חיצוניות, בהסכמה עם שכנים הגובלים.</p> <p>11. בתא שטח 1 יתפשר קו בניין אחורי נקודתי 0, לבניית מחסן גינה.</p> <p>12. הניקוז הגגות בקווי בניין 0 יהיה לתוך גבולות החלקה בלבד, בתחום התכנית.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>חניה פרטית תתבצע בתחומי המגרש, חניות ציבוריות, תתכננו לא יותר מ 5 ברצף.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד										
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה														
													עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	8.2 (3)	3.7	1	60	92.5	250.5	35 (2)	215.5 (1)	271	1	מגורים	א' מגורים					
																		7	1.5	6	2.5	0 (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתפשר העברת שטח עקרי לשטח שירות כמפורט בסעיף 4.1.2.
- (2) שטח שירות ישמש לממ"ד - 14 מ"ר, מחסן גינה - 6 מ"ר וחניה מקורה - 15 מ"ר.
- א. לא ניתן להעביר שטח מחסן גינה וחניה מקורה לכול שימוש אחר
- ב. תותר קו בניין צידי וקדמי 0 לבניית חניה מקורה בגג בטון או רעפים, או מצללת בטון, או מצללה מחומר קל.
- (3) גובה הבניין כולל גג רעפים יימדד ממפלס כניסה קובעת של הבית הקיים.
- (4) תותר קו בניין צידי ימני 0 לבניית מדרגות חיצוניות פתוחות או סגורות בקירות, בהסכמה עם שכנים גובלים.
- (5) לא ניתן לפתוח פתחים בגבול מגרש בקו בניין 0.
- (6) תותר קו בניין אחורי 0 לבניין מחסן גינה, לקיר ללא פתחים.
- (7) קו בניין למבנה 4.0 מ', קו בניין 1.5 מ' לקירויים בלבד.
- (8) בנוסף ל 7 מ"ר ממ"ד תותר בנייה של 6 מ"ר מחסן ו 15 מ"ר חנייה מקורה.
- (9) שטח מקסימלי של הבית

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. 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 .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, יהיה הגשת נספח בינוי מחייב לוועדה המקומית, המציג את הבינוי הקיים בהתאם לזכויות המוקנות מתב"ע זו. נספח זה, הינו נספח משלים ויהווה מקשה תכנונית התואמת לתב"ע זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גא במ231, ו מקאכר8\424 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שאושרה בתאריך 22.5.2016 בכול הנוגע לבניית צמודת קרקע, למעט לסעיף 4.4.3 .</p> <p>3. העיצוב הארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים. אין חובה בחיפוי חזיתות המבנה באבן טבעית, כמפורט בסעיף 4.4.2 של הנחיות מרחביות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה :</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 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמ</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>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 3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם . על אף האמור 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</p>	



תכנון זמין
הדפסה 18



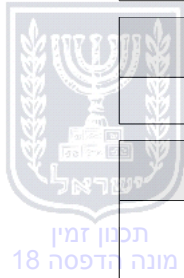
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>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.</p>	

6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
	תנאי למתן היתר בנייה, מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413 ובהתאם לתמ"א 38.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	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	במייד	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידית עם התכנית.

