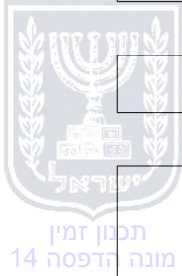


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0351015

"יסעור 29 - 31" שינוי זכויות בנייה



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 :

06/06/2018

להפקיד את התכנית

13/12/2018

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

תכנית זו נערכה על מנת להגדיל את כיסוי הקרקע ולהוסיף 51.79 מ"ר לשטח בניה עיקרי בכל תא שטח, המהוות 30% משטח עיקרי של התכנית הקודמת (על פי הנחיות הועדה המקומית - כרמיאל) ולשנות את קווי הבניין על פי מצב קיים ועתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית "יסעור 29 - 31" שינוי זכויות בנייה

ומספר התכנית

208-0351015

מספר התכנית

0.548 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 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	227207
קואורדינאטה Y	756577

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יסעור

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	יסעור	29	
כרמיאל	יסעור	31	

שכונה מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19874	מוסדר	חלק	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19874	18891

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 123	368

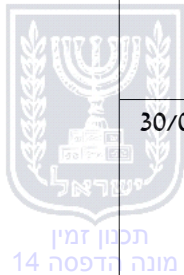
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
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.	כפיפות	כר/ מק/ 8 / 424
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			וספי חגאזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וספי חגאזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16/01/2016	וספי חגאזי	15/01/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	חנה שוורץ			כרמיאל	יסעור (1)	31	04-9985049	04-9985049	
	פרטי	יצחק שוורץ			כרמיאל	יסעור (1)	31	04-9985049	04-9985049	
	פרטי	אסנת שחרור			כרמיאל	יסעור (1)	29	04-9882898	04-9882898	
	פרטי	יהודה שחרור			כרמיאל	יסעור (1)	29	04-9882898	04-9882898	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרמיאל 2172395.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה שוורץ			כרמיאל	יסעור (1)	31	04-9985049	04-9985049	
פרטי	יצחק שוורץ			כרמיאל	יסעור (1)	31	04-9985049	04-9985049	
פרטי	אסנת שחרור			כרמיאל	יסעור (1)	29	04-9882898	04-9882898	
פרטי	יהודה שחרור			כרמיאל	יסעור (1)	29	04-9882898	04-9882898	

(1) כתובת: כרמיאל 2172395.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				ר.מ.י	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548273		

(1) כתובת: 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	וספי חגאזי		וספי חגאזי - אדריכל ומהנדס בני	תמרה	טמרה		077-7948104		arceng.wfh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	טאהא טאהא	712		כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 486.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לשתי יח"ד המופיעים בתשריט.

2. שינוי קווי בניין בהתאם למופיע בתשריט.

3. הגדלת תכסית קרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

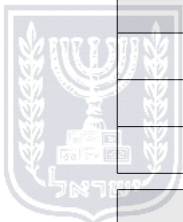
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	548	100
סה"כ	548	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	547.68	100
סה"כ	547.68	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בלבד, הכוללים:</p> <p>א. מקלטים/מרחבים מוגנים פרטיים.</p> <p>ב. מחסנים או מבני עזר.</p> <p>ג. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- זכויות והוראות הבניה הם בהתאם לרשום בטבלה בסעיף 5 להוראות תכנית זו.</p> <p>- יותר חדר מדרגות חיצוני בנוי מבטון בקו בניין צידי נקודתי של 1.40 מ' לתא שטח מס' 1.</p> <p>- יותר חדר מדרגות חיצוני בנוי מבטון או פלדה בקו בניין צידי נקודתי של 1.20 מ' לתא שטח מס' 2.</p> <p>- גובה שיא הגג לא יעלה על 8.00 מ' מעל מפלס הקרקע הקיימת/מתוכננת בהתאם לתכנית הבינוי (יותר בליטת כרכוב הגג עד לגובה 8.15 מ"ר).</p> <p>- תותר כניסה נפרדת לקומה העליונה דרך מדרגות חיצוניות, בתנאי שקיים קשר פיזי (מדרגות) בין הקומות, בתוך הבית.</p> <p>- קירווי המבנה הקיים/מוצע יהיה מבטון או חומר קל (כמו רעפים) בתנאי שלא יעלה על הגובה המותר (8:00 מעל מפלס הקרקע).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					שטחי כ"ס	מעל הכניסה הקובעת									
												שטח בניה	עיקרי		
קדמי															
אחורי															
צידי-ימני															
צידי-שמאלי															
מעל הכניסה הקובעת															
(2)	(2)	(2)	0	2	(1) 8	1	55	265.51	41.1	224.41	274	יסעור 31	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	0	(2)	2	(1) 8	1	55	265.51	41.1	224.41	274	יסעור 29	2	מגורים א'	מגורים א'

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:

- חניה מקורה: יותר קו בניין קדמי וצידי 0.0 לבניית חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 17 מ"ר לכל תא שטח
- מחסנים: שטח מחסן לא יעלה על 12.00 מ"ר לכל תא שטח
- הקירויים יהיו כפופים לסעיף 6.7 (עיצוב אדריכלי) בהוראות נוספות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה בניה יחושב ממפלס הקרקע בהתאם לתכנית הבינוי.
- (2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית זו כפופה להנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית מתאריך 22/5/16 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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 תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה 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/מהמתקן</p> <p>א. 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.</p> <p>ב. 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.</p> <p>ג. 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.</p> <p>ד. 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ).</p> <p>ה. 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.</p> <p>ו. 35.00 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.</p> <p>ז. 0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך.</p> <p>ח. 3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה.</p> <p>ט. בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון.</p> <p>י. 1.00 מ' ארון רשת.</p> <p>יא. 3.00 מ' שנאי על עמוד.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p>6.2</p>



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>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 כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של פסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;">היטל השבחה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

עיצוב אדריכלי

6.7

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לגגון, קירווי ו/או מצללה הינו קבלת אישור מהנדס העיר לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, אשר יוצגו ברמת פירוט שתקבע על ידו לאחר בקשה מוקדמת בה יוצג הבינוי בכל המגרש והמיקומים המבוקשים לקירווי.

1. חזיתות:

א. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה לגגונים, קירוויים ומצללות במגרש הכולל יותר משתי יחידות, יהיה הגשת תכנית ופרטים כך שעיצובם יתאים יחד לכל יחידות הדיון במגרש. במידת הצורך תדרש הגשת חזית רחוב מתואמת לתוספת הקירוויים המוצעים. במגרש בו אושרה תכנית לקירווי בעל עיצוב אחיד לא תאושר הקמה של קירווי שונה מהמאושר.
ב. גימור החזיתות הכוללות את תוספת הקירווי, יהיה מחומרים בעלי תכונות התקנות עצמית ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

2. שילוט:

בניית הקירווי לא תסתיר את שילוט הכתובת המואר המותקן בכל יחידת מגורים בקומות הקרקע.

3. ניקוז מי גשם:

א. אין לנקז גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא-בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

ב. אין לנקז מי גשם למגרש שכן, או על גבי מדרכות. במקרים אלו יש לנקז את מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול. במקרים מסוימים תתאפשר, באישור עיריית כרמיאל, הפניית חלק ממי הניקוז לשצ"פ סמוך.

4. תנאים למתן היתרי בניה:

בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהצגת פרטים נוספים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

מיידיית אחרי אישורה.