

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0675553

שביל תמוז 53, כרמיאל- הגדלת זכויות בנייה ושינוי בינוי

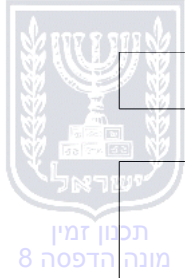
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הוספת זכויות בנייה לפי סעיף בחוק 62א(א)16(א)(2) וקביעת הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א)4 ו 5 על מנת לאשר מצב קיים ותוספת בנייה בעתיד בתא שטח 1 - בית בשביל תמוז 53 שכ' גבעת רם, כרמיאל



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שביל תמוז 53, כרמיאל- הגדלת זכויות בנייה ושינוי בינוי

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

208-0675553

מספר התכנית

0.272 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

פסי סעיף בחוק

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

226043

קואורדינאטה Y

757853

1.5.2 תיאור מקום

סמטה שביל תמוז בין רחוב ביכורים ורחוב קציר בשכונה גבעת רם כרמיאל

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	שביל תמוז	53	

שכונה

גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19066	מוסדר	חלק		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19066	18984

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 143	529

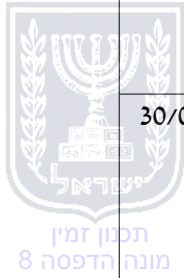
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21056	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668	21/02/2016
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
ג/ במ/ 143	החלפה		4502	2539	13/03/1997



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: 250	1		ויקטוריה קרייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100		08/10/2018	ויקטוריה קרייס	18: 44 10/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/10/2018	ויקטוריה קרייס	22: 51 02/01/2020		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



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	אורית אקוקה			כרמיאל	שביל תמוז	53			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית אקוקה			כרמיאל	שביל תמוז	53			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בגבול התחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

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	ויקטוריה קרייס	50778	ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836	1534-9886836	vk@krais.co.il
מודד מוסמך	מודד	ג'ורג' חזאן	1176		אבו סנאן	(1)				george.hazzan@gmail.com

(1) כתובת: אבו סנאן ת.ד. 361, מיקוד 24905.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת הוראות לבינוי, על מנת לאשר מצב קיים ותוספת קומה בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי קיים ע"י תוספת בנייה על הקרקע

2. תוספת של 25 מ"ר לשטח עקרי על פי סעיף 62א(א)16(א)(2) לחוק

3. שינוי קו בניין קדמי לבניין וקביעת קו בניין קדמי לגג רעפים

4. שינוי קו בניין אחורי לבניין וקביעת קו בניין אחורי למצללת בטון ומחסן גינה

5. קביעת גובה גדר בנויה ומחומר קל בגבול מגרש קדמי וצידי מגובה פני הקרקע בתוך המגרש וגובה מעל מפלס הדרך שביל תמוז



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	272	100
סה"כ	272	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	272.24	100
סה"כ	272.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. השטח העיקרי ישמש ליחיד אחת (תא שטח 1) בבית מגורים דו משפחתי צמודי קרקע, בגובה של עד 2 קומות וכן עליית גג בחלל גג רעפים. ב. שטח השירות ישמש למחסנים וממ"ד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יותר קו בניין קדמי 2.2 מ' לבית ונקודתי 1.7 מ' למרפסת מקורה מעל רחבת כניסה כמפורט בתשריט. 2. יותר קו בניין צידי ימני נקודתי 1.15 מ' למרפסת מקורה, כמפורט בתשריט בהסכמה שכנים גובלים. 3. יותר קו בניין אחורי 4.70 מ' לבית, 2.7 מ' למצללת בטון ו 0 למחסן גינה, כמפורט בתשריט. 4. יותר גדר בנוי וחלקו מחומר קל בגבול מגרש קדמי וצידי בגובה עד 150 ס"מ מפני קרקע בתוך המגרש ו 350 ס"מ ממפלס הדרך שביל תמוז. 5. קירוי רחבת כניסה ומרפסת מקורה יותאם להוראות התכנית ג/21056. בקשה לקירויים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בנייה. 6. ניקוז הגגות בקווי בניין 0 יהיה לתוך גבולות מגרש המבקש בלבד. 7. עיצוב ארכיטקטוני וחומר גמר חזיתות של תוספות בנייה, יהיה כדוגמת הבית הקיים. 8. בתא שטח 1 תתאפשר תכסית עד 60 % משטח תא שטח. 9. קירות מפרדים בין מגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר הבנייה. גובה הקיר יקבע לא יותר מ 1.5 מ' או בהסכמת השכנים. 10. ניצול בניית הקומה עליונה ועליית גג יהיה על פי תנאי תכנית זו ובשטח הנותר לבנייה על פי זכויות מפורטות בטבלה 5.

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	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה				
			עיקרי		שרות											
מגורים א'	מגורים	1	272	175	(1) 27.5	202.5	74.5	60	1	3.7	8 (2)	2 (3)	2 (4)	0 (5)	4.7 (6)	2.2 (7)

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לשטח מותר לבנייה מפורט בטבלה 5, יתאפשר:

א. 30 מ"ר שטח עיקרי לטובת קירויים על פי תכנית מתאר ג21056

ב. 5 מ"ר שטח עיקרי לטובת ממ"ד על פי תכנית מתאר ג17007

ג. 10 מ"ר שטח שירות לטובת ממ"ד על פי תכנית מתאר ג17007

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות ישמש: 11.7 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן גינה ו 9.8 מ"ר שטח שירות על פי תב"ע גבמ143 ישמש לכל שטחי השירות המותרים בחוק.

(2) גובה קומה תחשב מפני ריצוף של קומת קרקע בתוך בית קיים כולל קומה עליית גג..

(3) ניתן קומה עליית גג בתוך חלל גג רעפים.

(4) ניתן קו בניין נקודתי 1.15 למרפסת מקורה בהסכמה עם שכנים גובלים.

(5) לא ניתן לפתוח פתחים בקו בניין זה.

(6) א. ניתן קו בניין נקודתי 2.7 למצללת בטון ב. ניתן קו בניין נקודתי 0 למחסן גינה.

(7) ניתן קו בניין נקודתי 1.7 למרפסת מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	לא יינתן היתר בנייה ולא ישמש קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
6.2	הנחיות מיוחדות
	א. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שבתוקף בכל הנוגע לבניית צמודי קרקע
6.3	עיצוב אדריכלי
	1. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל שבתוקף בכול הנוגע לבניית צמודת קרקע, פרט ל סעיף 4.4.3. 2. 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.
6.4	חניה
	החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.5	חשמל
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים. 2. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. כל קווי החשמל והתקשורת המתוכננים יהיו תת-קרקעיים. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח- 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 8.50 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי - 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח - 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 20.00 מ' מציר הקו. ז. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו



6.5	חשמל
	* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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.



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : מקור מי השתייה יהיה מחובר לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות נצורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום 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 : כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ואז החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. אחריות הטיפול ואחזקה של קווי הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודת החיבור עם ביוב הציבורי. תנאי לקבלת היתר בניה אישור תאגיד מים " עין כרמים " על חיבור קווי ביוב פרטיים עם מערכת הביוב העירונית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.



6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק .
6.9	ניהול מי נגר
	יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11	הריסות ופינויים
	מבנה או גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה או גדר המיועדים להריסה. המבנה או הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במידי	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8