

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0856575

רחוב ערבה 42, כרמיאל - שינוי בינוי

צפון

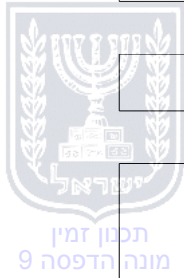
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א) 4, 5 ו 9 על מנת לאשר מצב קיים ותוספת בנייה בעתיד על פי התרת זכויות בתב"ע מקורית גובמ\41 וניצול זכויות לפי תכנית גו\21056 וגו\17007, למגרש ברחוב ערבה, שכונת " הפרסה " כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב ערבה 42, כרמיאל - שינוי בינוי
------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית	208-0856575
-------------	-------------

שטח התכנית	0.389 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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

227985

קואורדינאטה Y

756810

1.5.2 תיאור מקום

שכונה "הפרסה", רחוב ערבה מקביל לרחוב מורד הגיא

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	ערבה	42	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18965	מוסדר	חלק	246	162

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 424	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 424. הוראות תכנית ג/ 424 תחולנה על תכנית זו.	2653	2288	21/08/1980
כר/ מק/ 424 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 4. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4656		21/06/1998
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/ 41	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 41 ממשיכות לחול.	3912	3382	15/08/1991

הערה לטבלה:

כפוף ל 1\18\28

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	מנחה	1: 100		12/10/2021	ויקטוריה קרייס	19: 38 12/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/04/2021	ויקטוריה קרייס	23: 39 29/04/2021		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	מרדכי משרקי			כרמיאל	ערבה	42			mashraki59@gmail.com
	פרטי	רחל משרקי			כרמיאל	ערבה	42			mashraki59@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי משרקי			כרמיאל	ערבה	42			mashraki59@gmail.com
פרטי	רחל משרקי			כרמיאל	ערבה	42			mashraki59@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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		ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836		arc@vkrais.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)				kashkoosh1199@gmail.com

(1) כתובת: כפר נחף ת.ד. 568.



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

שינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות עיצוב אדריכלי ובינוי קיים ע"י תוספת בנייה על הקרקע - הגדלת תכסית ל 60%.
2. תוספת כניסה למגרש דרך שביל ציבורי בגבול דרומי
3. שינוי קו בניין אחורי (מזרחי) מ 2.0 מ' ל 1.0 מ'
4. שינוי קו בניין צידי (דרומי) מ 2.0 מ' ל 0.5 מ'
5. שינוי קו בניין צידי (צפוני) מ 2.0 מ' ל 0 מ'



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	359	92.29
שביל	30	7.71
סה"כ	389	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	359.39	92.48
שביל	29.23	7.52
סה"כ	388.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים טוריים, חד או דו משפחתיים צמודי קרקע כאשר בכל מקרה קומת קרקע, תשמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. חומר גמר חזיתות של תוספות בנייה, יהיה כדוגמת הבית הקיים. ציפוי חוץ יסומן בבקשה להיתר בנייה ע"ג החזיתות. 2. בתא שטח 1 יותר קו בניין אחורי 1.0 מ' כמפורט בתשריט. 3. בתא שטח 1 יותר קו בניין צידי ימני 0.5 מ' כמפורט בתשריט. 4. קירוי רחבות כניסה יותאם להוראות התכנית ג21056, פרט להוראות לגבי קווי בניין. בקשה לקירויים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. 5. ניקוז הגגות יהיה לתוך גבולות תא שטח 1 בלבד. 6. בתא שטח 1 תתאפשר תכסית עד 60% משטח חלקה. 7. קומת קרקע תשמש למגורים, אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוח, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. 8. מפלסי הבית, הגדרות המקיפים את המגרש, שערים וכד' יתכננו עפ"י הנחיות העצוב שיוגדרו בתכנית הפתוח הכללית שתוגש לאישור הועדה המקומית. 9. תתאפשר כניסה משנית למגרש (תא שטח 1) דרך שביל ציבורי הצמוד (תא שטח 2) 10. מקום חניה תהיה בתוך שטח המגרש כנדרש על פי תקן.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח (שביל לפי תרש"ץ 1\18\28) ישמש לצורכי גינון, חניות ציבוריות, מעברים ומגרשי משחקים לצורכי רשות הרבים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בו כל בניה, פרט למתקני משחק ומקלט ציבורי שמשולב בפיתוח הגנני.



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	1	0 (5)	0.5	2	6.51 (4)	1	60	75 (3)	(2)	75 (1)	359	1	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. תותר תוספת שטחי בניה מעל המותר בטבלה לעיל בהתאם לשימושים שבתכנית ג' 21056 ו ג' 17007 ובהתאם הקבועים בהם
ב. לא ניתן לנצל את יתרת ה 5 מ"ר המותרים מתוספת השטח למטרת מ"ד המתאפשרת מכוח תכנית ג' 17007 למטרות אחרות (לפי הוראתיה)

(2) א. שטח שירות נכלל בתוך שטח הכולל מותר לבנייה.

ב. תותר תוספת שטחי בניה מעל המותר בטבלה לצורך תוספת מ"ד לעיל בהתאם לשימושים בתכנית ג' 17007 ובהתאם הקבועים בו..

(3) אחוז בנייה הכולל המותר לכל קומה עד 50% משטח המגרש ולא יותר מ 75% לכל הקומות.

(4) גובה מבנה ימדד מפני ריצפה בתוך בניין של כניסה קובעת.

(5) לא תתאפשר פתיחת פתחים בגבול בין חלקות - קו בנין 0.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטים ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעת לאזור.
2. תנאי קבלת היתר בנייה, פירוק בפועל שער בשביל ציבורי

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
 - א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית.
 - ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
 - ו. לא יותקן ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאפשרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - ז. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יותקנו מסתורי כביסה.
 - ח. בקשת להיתר בניה יכללו פירוט חומרי גמר.
2. לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש, אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה ורטיקליות, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה לבניין ערים המקומית.
3. העיצוב הארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים ועל פי המפורט בהנחיות מרחביות פרט לסעיף 4.4.2.1.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.
- ב. תחנות ההשנאה :
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 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 משולן במבני המגורים.
 - ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל



חשמל	6.4
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מציר הקו התיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 0.3 תייל מבודד צמוד למבנה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' מציר הקו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו 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 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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 בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרובת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סיניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאז בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים ציבוריים כמגרשים פרטיים, עד- 1.00 מ' מגבול מגרש. ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת הברואות של העירייה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר. ד. חשמל וטלפון - מערכות החשמל והטלפון בשכונה תהיינה תת קרקעיות.

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.

6.7	הוראות פיתוח
	עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בוועדה מקומית לתכנון ובנייה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9	שרותי כבאות
	לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כיסוי ברשת הידרנטים לפני דרישת מכבי אש ולשביעות רצונה.

6.10	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק .

6.11	הנחיות מיוחדות
	תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, בכול הנוגע לבניית צמודת קרקע.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי עם אישור התכנית.

