

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

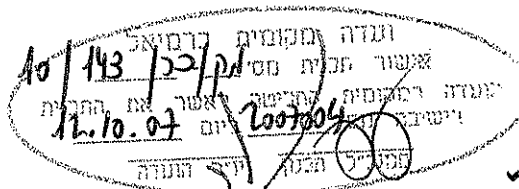
תוכנית מס' מק/כר/143/10

שביל שבט 21- גבעת רם- כרמיאל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג התוכנית מפורטת



עדי אלעד
ראש העיר כרמיאל

אייל רותם
מהנדס העיר
עיריית כרמיאל

מס' ק"מ 1-א/ק 2
8/10/07

דברי הסבר לתוכנית

שינוי לתכסית ושינוי לקו בניין צידי הפונה לשטח ציבורי פתוח כהסדרת לחריגת בנייה ביחידת
ד"ר 87/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' מק/כר/143/10

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	שביל שבט 21- גבעת רם- כרמיאל
שטח התוכנית	1.2	0.227 דונם
מהדורות	1.3	שלב
		• הפקדה
		1 מספר מהדורה
		20 מאי, 2007 תאריך עדכון
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 62 א. (א) (4)
- ועדה מקומית
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינטה X	225950
		קואורדינטה Y	757770
1.5.2	תיאור מקום	שביל שבט 21, גבעת רם, כרמיאל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כרמיאל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כרמיאל
		שכונה	גבעת רם
		רחוב	שביל שבט
		מספר בית	21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19067	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19045	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
143/במ	• שינוי		4128 פ.י.	13/03/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דניאל כהנא	18 אפריל, 2007		13		מחייב	הוראות התוכנית
		דניאל כהנא	18 אפריל, 2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מליש התוכנית

גוש / חלקה	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוטי חכמון	מגיש התוכנית
		9884469	054-4368827	04-9884469	שביב שבט 21 גבעת רם, כרמיאל			22461479	מוטי חכמון			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוטי חכמון	מגיש התוכנית
	9884469	054-4368827	04-9884469	שביב שבט 21 גבעת רם, כרמיאל			22461479	מוטי חכמון			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מלישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מנהל מקרקעי ישראל	א. בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחות	ערים	עורך ראשי
danny@danka-arc.com	9991321	050-7623242	04-9990321	ת.ד. 42 א.ת. כרמיאל		055566640	דניאל כהנא		ישראל	ארז	עורך ראשי
pdana@actcom.co.il	9889281	050-5375634	04-9881365	ת.ד. 399 כרמיאל		12145975	ישראל פומרץ	מזדד מסמך			מזדד מסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי של קו בניין הקבוע בתכנית.
ב. שינוי של תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי של קו בניין צידי הגובל בצטח ציבורי פתוח, מ: 2.0 מטר ל: 0.0 מטר
ב. תוספת לשטחי תכנית מ- 30% ל- 35%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
			0.0	0.227	שטח התוכנית – דונם
	124.85	124.85		124.85	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בגובה של עד שתי קומות וכן עליית גג. עפ"י הוראות תכנית ג/במ/143 שבתוקף
4.1.2	הוראות
א.	קומת הקרקע תשמש תמיד למגורים, אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוח, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת.
ב.	מפלסי הבית, הגדרות המקיפות את המגרש, שערים וכדי יתוכננו עפ"י הנחיות העיצוב שיוגדרו בתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
ג.	עפ"י הוראות תכנית ג/במ/143 שבתוקף

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזכר)	מספר יחיד	תכנית תא (משטח השטח)	אזורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר %		גודל מגוון מעברי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור א'
	צדדי- שמאלי	צדדי- למזרח		מרחב	מנהל הקונסטרוקציה							מנהל הקונסטרוקציה	מנהל הקונסטרוקציה			
5.0	2.0	31	0.0	5.0	0	2	8.0	2	35%	40%	65%	10%	55%	227	1	מגורים
																א'

6. הוראות נוספות																	
6.1	תנאים למתן היתר בניה																
	עפ"י הוראות תכנית ג/במ/143 שבתוקף																
6.2	חניה																
	עפ"י הוראות תכנית ג/במ/143 שבתוקף																
6.3	חשמל																
	<p>1. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> <p>2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p> <p>3. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים, חדר או קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת ההשנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.</p>																
6.4	איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל																
	<p>1. קווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים</td> <td style="text-align: left;">1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td style="text-align: left;">11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td style="text-align: left;">21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>2. קווי חשמל תת קרקעיים: אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">3.0 מ' - מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1.0 מ' - מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">0.5 מ' - מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'	3.0 מ' - מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו		1.0 מ' - מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו		0.5 מ' - מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט	
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'																
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'																
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'																
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'																
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'																
3.0 מ' - מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו																	
1.0 מ' - מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו																	
0.5 מ' - מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט																	
6.5	מים																
	אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. ביצוע קווי המים בתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה.																
6.6	ביוב																
	היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים, באישור מהנדס העיר. יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה.																

6.7 ניקוז	כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס היער.	
6.8 אשפה	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.9 הפקעות	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
6.10 מבנים להריסה	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.	
6.11 היטל השבחה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.	
6.12 פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
7. ביצוע התוכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		
7.2 מימוש התוכנית		


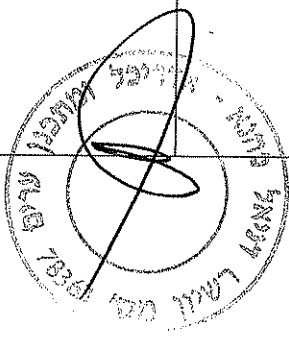
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6-11-07			22461479	מוטי חכמון	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
5.11.07			055566640	דניאל כהנא אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית