

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ\17518

שם תוכנית: רח. נשר 67 שכ. גבעת מכוש כרמיאל

תאום תצ"ר 622\2007 מאושר
ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'במ/123 בתוקף

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' גנ\17518... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.10.08. לאחר מתן התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' גנ\17518 פורסמה בלשון הפרסומים מס' 6000 מיום 8.2.10	

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות והגבלות בניה, שינוי קווי בניין על מנת לאפשר בניית בית בגודל עד 400.0 מ"ר ותספת יחידת דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רח. נשר 67 שכ. גבעת מכוש כרמיאל
תאום תצ"ר 622\2007 מאושר
ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'במ/123 בתוקף

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

גנ\17518

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

- הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- כן

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן א

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 227830

קואורדינטה Y 756275

קרמיאל שכ. גבעת מכוש, רח. נשר

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

קרמיאל

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

קרמיאל

שכונה

גבעת מכוש

רחוב

נשר

מספר בית

67

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18947	• רישום	• כל הגוש	38	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18947	18994

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גבמ\123	128

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גבמ\123	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גבמ\123 ממשיכות לחול		6\3\1997
תצ"ר\2007\622	• תואם			10\10\2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	18	ל"ר	01.01.08	קרייס ויקטוריה		
תכנית בעיר	• מחייב	1:250	ל"ר	1	01.01.08	קרייס ויקטוריה		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:100	ל"ר	1	01.01.08	קרייס ויקטוריה		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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**

• הגדלת זכויות והגבלות בניה באזור מגורים א', שינוי קווי בניין, על מנת לאפשר לבניית בית בגודל עד 400 מ"ר ותוספת יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת סה"כ שטח הבית עד 400 מ"ר בהתאם לאזור מגורים א'.
- שינוי קו בנין : צדדי ימין מ' 4.00 ל' 0.80 מ' צדדי שמול מ' 4.00 ל' 1.40 מ' קדמי לצורך בניית ממ"ד בלבד מ' 5.00 ל' 1.80 מ' תוספת יחידת דיור אחת סה"כ 2 יחידות דיור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.705
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	251.57	143.48 +	143.48		סה"כ שטח כלל שטח עקרי ושירות
	מס' יחיד	1	1+	2		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	
שביל הולכי רגל	10	
דרך מאושרת	20	

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
כללי.	לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
א.	שטח עקרי ישימש לבית מגורים של 2 קומות עם גג רעפים כולל 2 יח"ד
ב.	שטח שירות יישמש למחסנים וממ"דים וחניות מקורות.
4.1.2	הוראות
א.	כללי כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא במ/123
4.2	שביל הולכי רגל
4.2.1	שימושים
א.	מדרגות בן מפלסי הרחוב, שבילי הולכי רגל
ב.	גישה רגלית לבית מגורים
4.2.2	הוראות
א.	כללי כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא במ/123
4.3	דרך מאושרת
4.31	שימושים
כללי	כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא במ/123

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מאב מוצע

[illegible]

1. גובה הבית סה"כ כולל גג רעפים 7.0 מ'. גובה הבית ימודד מרצפה קומת כניסה מרחוב לא יותר מגובה 6.00 מ' מגובה רחוב מול אמצע המגרש.
2. לצורך בניית מפ"ד בלבד לדירה בקומות כניסה, מותר קו בנין קדמי 1.80 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

6.2 הוראות הג"א

6.2.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.3 חניה

א. תנאי להוצאת היתר בניה להרחבות המוצעת של הדירות, פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

6.4 תשתיות

- 6.4.1 **מים** אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל.
- 6.4.2 **ניקוז** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים גשם של כל שטח בתחום התכנית, ולפי הנחיות ניקוז בתכנית ג/במ/123.
- 6.4.3 **ביוב** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירונית, באישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל ולפי הנחיות בתכנית ג/במ/123.
- 6.4.4 **חשמל** 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
 ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 בשטח בנוי
 מהתיל חצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'
 מהתיל חצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ'
 בשטח פתוח
 מהתיל חצוני 5.0 מ' מציר הקו 6.50 מ'
 8.50 מ'
 ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
 בשטח בנוי
 מהתיל חצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.0 מ'
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
 20.0 מ'
 ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 35.0 מ'

6.5 ניצול מירבי של מים נגר עילי והעשרת מים תהום.

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנן ש.צ.פ., לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

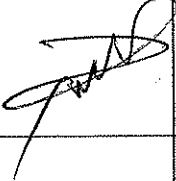
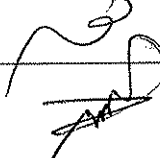
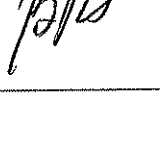
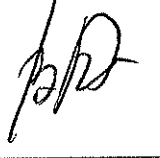
ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידיית	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			48701551	כרמי משיח	מגיש התוכנית
			48701551	כרמי משיח	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
			48701551	כרמי משיח	
			4870156	כרמייעקוב	
			306360231	קרייס ויקטוריה	עורך התכנית