

ר. 1
נ-03/0

زمיר 47 - כרמיאל, שינוי לתוכנית ג/ג 11053 מאושרת. תוכנית מס' גנ/20 17820

מבאי"ת 2006

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

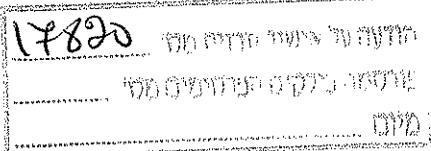
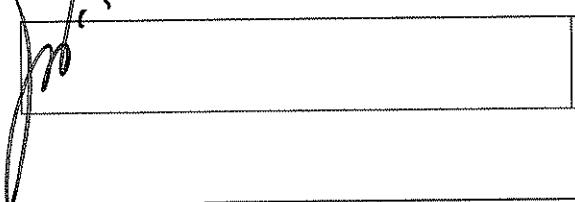
הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/20 17820

שם תוכנית: זמיר 47 – כרמיאל, שינוי לתוכנית ג/ג 11053 מאושרת

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

אישורדים

הפקידה	מotto חוקו
	
	
	

02/02/2010

תבנית הוראות מעודכנת לsepember 2007

עמוד 1 מתוך 13

דברי הסבר לתוכנית

בנייה הרחבה של קומת מסד בשיטת שחזור מזכויות הבניה.
מטרה של תוכנית זו היא להסדיר החריגה באמצעות תוכנית מפורטת.

ז' ההסביר מהו רקע לתוכנית ואינו חלק מממצמיה הstattוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשותות

דו"ח הזמייר 47 כרמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

גנ/02017820

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

ג

תאריך עדכון המהדורה 31.01.2010

1.3 מהדרות

סוג התוכנית

- תוכנית מפורשת
- האם מכילה הוראות
- כן
- של תוכנית מפורשת
- מוסך התכנון המוסמך
- ועדה מוחזקת
- להפוך את התוכניות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשותות

ליר

לפי סעיף ב לחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמקורה נingen לחוזיא היתרים או הרשותות.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא איחוד וחלוקת.
- לא

האם כוללת הוראות
לעגין תכנון תלת מימי

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

226/840 קואורדיינטה X
755/950 קואורדיינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכנות מכוש, כרמיאל

רשות מקומית כרמיאל
התיקחות לתחומי הרשות • חלק מתחומי הרשות

1.5.3 רשות מקומית בתוכנית יישוב כרמיאל
מכוש שכונה זמיר רחוב 47 מס' בית**1.5.4 כתובות שבנו חלקה התוכנית**

1.5.5 גושים וחלוקת בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלוקות בשלהיון בחלוקת
19946	• מוסדר	98	145

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתעריט בקוו הכלול.

1.5.6 גושים חדשים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קוחמות שלא נרשמו בחלוקת

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
263	263/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11053/ג	• שינוי • כפיפות		4906	3-8-2000

• 200	1:200	• 200	2008, 2009, 2010
• 200	1:500	• 200	2008, 2009, 2010
• 200	5"	• 200	2008, 2009, 2010
• 200	1"	• 200	2008, 2009, 2010
• 200	1"	• 200	2008, 2009, 2010

1.7 GRÄSER UND KLEINEREN PFLANZEN

8-2
ଦେଖିବା ପରେ କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

ת.ש.א.	שם פרטי / שם משפחה	טלפון	כתובת	עיר	מחוז	שם נושא	מספר מסמך	שם קבוצה	שם כיתה	שם מורה קור.	מספר מסמך
95887199	טלי כהן	054-524-4724	רוממה 10, קריית מוצקין	קריית מוצקין	חיפה	טלי כהן	99888311	טלי כהן	טלי כהן	טלי כהן	95887199
56025693	ניר דוד	054-377-1443	רוממה 10, קריית מוצקין	קריית מוצקין	חיפה	ניר דוד	56025693	ניר דוד	ניר דוד	ניר דוד	56025693
5619038	דינה כהן	054-377-1443	רוממה 10, קריית מוצקין	קריית מוצקין	חיפה	דינה כהן	5619038	דינה כהן	דינה כהן	דינה כהן	5619038
99587199	רונית כהן	054-377-1443	רוממה 10, קריית מוצקין	קריית מוצקין	חיפה	רונית כהן	99587199	רונית כהן	רונית כהן	רונית כהן	99587199

1.8.3 בנין, נגנון ובלוקט		1.8.3 בנין, נגנון ובלוקט	
תוצר	מזהה	שם פרטי, שם משפחה ומספר תעודת זהות	כתובת, מיקום, נספח
• תינך		משה כהן 56025833	גדרה 47 כבנאי

1.8.4 עורך תחרוניות ובעל מניות בעמיה									
שם מלא	טלפון	טלפוני	טלפון	כתובת	מ"ט	תאגיד	שם תאגיד/רשות	שם רשויות	שם משרד/משרד
danny@dankar-arc.com	9991321	050-7623242	9990321	א.ג.ת. נס ציונה ד.ג. מושב כרמיאל	20179	ל.א.ג.ת. נס ציונה ד.ג. מושב כרמיאל	78363	0555666600	דניאל כהן
Ipo-work@actcom.co.il	9889281		9881365	ת.ג. 399 כרמיאל			605		ישראל פולומץ

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יתא לכל מונח מהמונהים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדלה, אלא אם כן משתמש אחרת מהרואות התוכנית או מהקשר הדוברים.

הגדרת מונח	מונח
ל"יר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנتوונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמש.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויי של זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח עיקרי.
- ב. תוספת שטח שירות לממ"ד 12 מ"ר.
- ג. שינוי של קו בניין קדמי וצדדי במפלס קומת המсад.
- ד. שינוי של גובה המבנה.
- ה. תוספת לשטחי תכסית.

2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.558 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
שטח עיקרי	326		+ 118	208	מ"ר	מגורים
שטח שירות – תוספת 12 מ"ר לממ"ד						
	1		0	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	94	
דרך מאושרת	141	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תא הטענה בתשريع לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשريع על הוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ו שימושים

שם יעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. יותר להקים מבני מגורים חד דוד- משפחתיים בלבד.	
ב. זכויות הבניה- עפ"י טבלת זכויות בניה.	
ג. יותר להקים בריכה לשימוש פרטי.	
הוראות	4.1.2
	א.

שם יעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
א. ישמש למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התקנון והבנייה תשכ"ה – 1965.	
הוראות	4.2.2
	א.

5: **אֶלְעָזָר יְהוָה תִּתְּנַצֵּל – אֶלְעָזָר**

מג'ון 2006

6. הוראות נוספות

יהיו כפופות לתקנית המקורית ג/ג 11053 למעט השינויים המפורטים בתקנית זו.

6.1 תשתיות

6.5.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשות המים האזורית של חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5.2 ניקוז:

א. כל השטחים בתחום התקנית זו ינקו ממי נגר עיליים עיי' מערכת ניקוז מושלבת עם תכנון הדריכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תקנית שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ניקוז משמר נגר:

1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימושו של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
 - א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בMagnitude עיי' שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיותם והחדרתם לתוך הקרקע עיי' כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתוך הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ג. התקנון המפורט יערץ להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ד. שוויוי ההדרה לתוך הקרקע יהיה נומינט מפלסיفتحי הבוב.
2. תכנון דרכים וחניות, בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הנិזון רצויות של שטחים מגוונים סופגי מים וջיריים, ועשה שימוש ככל הנិזון בחומרים נקבוביים וջיריים.

6.5.3 ביוב:

א. היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוק התברואה הרלוונטיים, באישור משרד הבריאות ובתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

- ב. לא יונטו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הקצה לבוב.
- ג. יותר להקים מתקנים הנדסיים לבזב בשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5.4 חשמל:

- א. אספקת החשמל תהיה מרשות חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ב. כל קווי החשמל, מתח גובה ומתח נמוך, בשטח התקנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
- ג. תחנות השנאה. בשטח התקנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרוחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היומים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מותאים, חדר או קרקע לפני הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעילתה תוקם תחנת השנאה יהיו חיבים להקנות לספק החשמל וכותם מעבר להנחה של כל חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכיב אל תחנת ההשנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התקנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלה התקנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.

6.5.5 איסור בניית מתחת ובקרבת קו חשמל:

א. לא ניתן יותר לבניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קו חשמל עליים ניתן היצור לבניה רק במקרים המפורטים מטה מקום אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיזוני ווקראוב ביוטר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר.
בקו מתח גובה עד 33 ק"ו	5.0 מטר.
בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מי)	20.0 מטר מציר הקו.
בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מי)	35.0 מטר מציר הקו.
מחנקודה הקרויבה ביותר לארון רשת	1.0 מטר.
מחנקודה הקרויבה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר.

הערה
במידה ובאזור הבניה ישנו קווי מתח עליון/ מתח על בניוים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המתקנים המינימליים המומתרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחיק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עלין עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתחברת חשמל.
 ג. המתקנים האנכית והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.5.6 תקשורת וטלפון:

- א. כל התשתיות ורשתות התקשרות והטלפון יהיו תת-קרקעיות.
 ב. ארוןות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריים בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פנוחים. מיקומם יקבע בתנאים עם אדריכל הנוף.
 ג. הארוןות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעה מכוניות.

6.2 תנאים לקבלת היתר בנייה:

- כל המבנים יהיו בעלי גגות רעפים משופעים בשטח של לא פחות מ- 30% משטח הגג, כאשר יותר הגג יהיה מרוץ או מוסה בחצץ לבן או פטרון אחר באישור מהנדס העיר.
- צבע הרעפים יצוין בבקשתו להיצור בנייה.
- תנאי להוצאת היתר בנייה לברכת השחיה התקיימת במבנה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.3 חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בנייה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיתוח המגרשים:

עלפי הוראות תכנית ג/נ 11053 שבתווך, למעט האמור בתכנית זו.

6.5 חלוקה:

- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקת חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. איחוד וחלוקת לפי הוראות תוכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבנייה.

3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.6 הפקעות:

מרקעין ומיעדים לציבור, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה ויירשו על שם עיריית כרמיאל.

6.7 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכלולת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.8 היטל השבחה:

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

6.9 הוראות הג"א:

לא יצא היתר בניה לבנייה בשיטה התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממיד בהתאם לתקנות החתוגנות האזרחתית.

7. ביצוע התוכנית

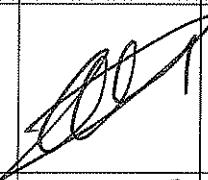
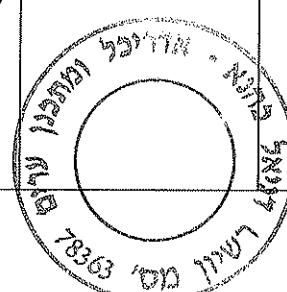
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תארו שלב	התגיהה
א	ליר	

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאגיד	חתימה	שם ותאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				דניאל קרון 38525093	מגייס התוכניות
				דניאל קרון 38525093	יום בפועל (אם לבנטו)
					בעלי עניין בקראקע
8.2.2010			055566640	דניאל כהן	עורך התוכניות