

ק"מ
11.03.10

זמיר 47- כרמיאל, שינוי לתכנית ג/11053 מאושרת. תכנית מס' גנ/17820

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17820

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

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="331 1019 762 1182" data-label="Text"> <p>17820 הודעה על אישור תכנית מס' שטח: 12.1:1.2 מ"מ</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="231 1413 774 1682" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17820 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.1.10 לאשר את התכנית סמך: 12.1.10</p> </div>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

נבנתה הרחבה של קומת מסד בשטח שחורג מזכויות הבניה.
מטרתה של תכנית זו היא להסדיר החריגה באמצעות תכנית מפורטת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' הזמיר 47 כרמיאל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

גנ/17820

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 31 ינואר, 2010^v

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות ✓

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה ✓

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

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

קואורדינטה X 226/840
קואורדינטה Y 755/950

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מכוש ,
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 מכוש
רחוב זמיר
מספר בית 47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19946	• מוסדר	• חלק מהגוש	98	145

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11053/ג	מגרש 263

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דניאל כהנא	27 אפריל, 2008	ל"ר	13 עמודים	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		דניאל כהנא	27 אפריל, 2008	1 בחלק מהתשריט	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		דניאל כהנא	27 אפריל, 2008		ל"ר	1:200	• מחייב	נספח בינוי

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

מס' חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9587199		9985811	זמיר 47 כרמיאל	מס' תאגיד	רשות מקומית		56025893	דניאל קרון	
		9587199		9985811	זמיר 47 כרמיאל				56149098	דבורה קרון	

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9587199		9985811	זמיר 47 כרמיאל	מס' תאגיד	רשות מקומית		56025893	דניאל קרון	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9587199		9985811	זמיר 47 כרמיאל	מס' תאגיד	רשות מקומית	56025893		דניאל קרון	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
danny@danka-arc.com	9991321	050-7623242	9990321	א.ת. תרדיון ד.ב. משגב 20179	מס' תאגיד	רשות מקומית	78363	055566640	דניאל כחנא	אדריכל
work@actcom.co.il	9889281		9881365	ת.ד. 399 כרמיאל			605		ישראל פומרץ	מוסמך מודד

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
לי"ר	

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

שינוי של זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.558 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		326	+ 118	208	מ"ר	מגורים
שטח שרות – 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 תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

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

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי- מערבי	צדדי- ימני- מזרחי							מספר קומות	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת			
5 (4)	4 (4)	4 (4)	1 (4)	10.5 (5)	50%	2	1	80.67%	37 (6)	200	0.0	126	98	מגורים (1)

- הערות:
- שטחי השרות המותרים באזור מגורים א' מחולקים לפונקציות בצורה הבאה: 12.0 מ"ר לממ"ד, 6.0 מ"ר למחסן ביתי כחלק אינטגרלי מהבית, 4.0 מ"ר למחסן גינה משולב בפיתוח, 15 מ"ר לחניה מקורה.
 - יותר קו בנין קדמי 0.0 מ' עבור קומת המסד בלבד.
 - יותר קו בניין צדדי 0.0 מ' עבור קומת המסד בלבד.
 - יותר להקים מוחסן בגובל המגרש בתנאי שלא יפתחו פתחים בחזית הפונה לשכן, ושהניקוז יהיה אל שטח המגרש.
 - גובה המבנה יחושב ממפלס הרצפה התחתונה בבניין ועד לקצה הגג העליון.
 - בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

6. הוראות נוספות

יהיו כפופות לתכנית המקורית ג/11053 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6.1 תשתיות**6.5.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית של חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5.2 ניקוז:

א. 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 הועדה המקומית.

ב. ניקוז משמר נגר:

1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
 - א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
2. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בתומרים נקבוביים וחדירים.

6.5.3 ביוב:

- א. היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים, באישור משרד הבריאות ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הקצה לביוב.
- ג. יותר להקים מתקנים הנדסיים לביוב בשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5.4 חשמל:

- א. אספקת החשמל תהיה מהרשות של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ב. 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.
- ג. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים 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.

6.5.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מטר מציר הקו.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מטר מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה 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 מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.5.6 תקשורת וטלפון:

א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.

ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריים בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.

ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

6.2 תנאים לקבלת היתר בניה:

1. כל המבנים יהיו בעלי גגות רעפים משופעים בשטח של לא פחות מ- 30% משטח הגג, כאשר יתר הגג יהיה מרוצף או מכוסה בחצץ לבן או פתרון אחר באישור מהנדס העיר.
2. צבע הרעפים יצוין בבקשה להיתר בניה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת השחיה הקיימת במבנה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.3 חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיתוח המגרשים:

עפ"י הוראות תכנית ג/11053 שבתוקף, למעט האמור בתכנית זו.

6.5 חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.

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

6.6 הפקעות:

מקרקעין והמיועדים לצורכי ציבור, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ויירשמו על שם עיריית כרמיאל.

6.7 רישום:

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

6.8 היטל השבחה:

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

6.9 הוראות הג"א:

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			05658993	דניאל קרו	מגיש התוכנית
			05658993	דניאל קרו	זום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
8-2-2010			055566640	דניאל כהנא	עורך התכנית