

תכנית מס' ג/19694

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הציפור ועדה מחוזית
 מבאית 1.1
 2006
 נתקב 5
 נצרת עלית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19694

תוספת זכויות בניה ברח' ההדס, בכרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="252 1043 774 1281" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19694 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.10.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אילן חגית המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="327 1383 774 1553" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19694 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' תנ"ס</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו להוסיף אחוזי בנייה על מנת לאפשר יצירת אלמנטי הצללה כגון קירוי תניות, מרפסות גן ואזורי כניסה לבתי מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה ברח' ההדס, בכרמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יורסם ברשומות

ג/19694

מספר התוכנית

2.169 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

28.11.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

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	כרמיאל
		קואורדינטה X	227717
		קואורדינטה Y	758082
1.5.2 תיאור מקום		שטח התוכנית נמצא בשכונת מגדים כרמיאל לאורך רח' חדס, דרומית ממנו	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	עיריית כרמיאל
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
		יישוב	כרמיאל
		שכונה	מגדים
		רחוב	הדס
		מספר בית	61,63,65,67,69,71

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18963	• מוסדר	• חלק מהגוש	לייר	183,197

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/11824, מק/כר/11824/1	5-7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.07.2008	5087	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11824 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/11824
05.07.2005		תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מק/כר/11824/1 ממשיכות לחול	• שינוי	מק/כר/11824/1
30.07.2007	5696	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"מ 2 שינוי 9 (ישוב עירוני, על פי תשריט יעודי קרקע; שטח ללא הגבלות סביבתיות, בעל חדירות גבוהה למשקעים על פי תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח)	• כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"מ 35 (מרקם עירוני על פי תשריט המרקמים; שטח לשימור משאבי מים על פי תשריט הנחיות סביבתיות))	• כפיפות	תמ"מ 35
01.08.2004	5318	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"מ 4/ב/34 (אזור א)	• כפיפות	תמ"מ 4/ב/34
26.11.2009	6025	תוכנית זו תואמת להוראות תכנית ג/17007	• כפיפות	ג/17007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזגת	פליקס קוביאר	28.11.2012	ליו"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזגת	פליקס קוביאר	28.11.2012	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריטת 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 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייזר	לייזר	050-4041314	לייזר	לייזר	רח' הדס 17 כרמיאל	לייזר	רשות מקומית	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
talcladr@zahav.net.il	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר
work@acticom.co.il	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר	לייזר

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
וועדה מקומית לתכנון ולבניה	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל
וועדה מחוזית לתכנון ולבניה	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

תוספת קירוים לבנייה ב-6 קוטגים קיימים (קירווי מרפסות במבנה, קירווי חניות והצללה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי זכויות בנייה – תוספת בשטח עיקרי ושירות (קירווי מרפסות וחניה) ובתכסית.
ב. שינוי מרווחי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2.169 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	1035	122	913	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לייך		5,67	מגורים א'
	לייך		101	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
76.48	1,659	76.48	1,659	שטח מגורים א'
23.52	510	23.52	510	שטח דרכים קיימות
100.00	2,169	100.00	2,169	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים:
	א. ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתיים, דו קומתיים ועליית גג.
	ב. שטח עיקרי שיותר ליחידת מגורים אחת . 173 מ"ר שטחי שירות שיתרו ליחידת מגורים אחת : ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר, מחסן בשטח 6 מ"ר, קירוי תניות בשטח 26 מ"ר.
4.1.2	הוראות:
	א.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים:
	א. ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, תניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת-קרקעיים, הכל על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות:

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי (מ"ר)	שטחי בניה, מ"ר		מסל ממשל לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מחלת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	הכסית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	קווי בנין (מטר)		יעוד
			שירות	עיקרי										מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	
3	5-7	553	79	-	345	-	424	77%	2	3.62	50%	9	2	-	3	2.5	2.5	מגורים א'	

* נתאפשר מיקום חניה בקו בנין צדדי וקדמי אפס, כמו כן ותאפשר בניית מצללה פתוחה עד קו בנין צדדי אפס. לא יתאפשר קירוי כלשהו לשטח זה.

** שטח עיקרי שיותר יחידת מגורים אחת : 172.5 מ"ר
 שטחי שירות שיותר ליחידת מגורים אחת : ממיד בשטח 7.5 מ"ר, מחסן בשטח 6 מ"ר, קירוי חניית בשטח 26 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות לעיצוב אדריכלי של המבנים**

- כל המבנים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. בתי המגורים יהיו בעלי עיצוב אדריכלי זהה לבתים מדרום למגרש לאורך רח' הדס; מתוך רצון לשמור על תכנון אחיד והמשכי לאורך רח' הדס עד לשצ"פ מותנה שבניית שלושת המגרשים תיעשה בו זמנית וע"י אותו גורם.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיוד חלקים ומרפסות מהחזית לאחר מתן טופס 4.
- ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא תותר פתיחה או סגירה של חלונות ופתחים אחרים או קירוי מרפסות ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ז. מערכות קווי הטלפון והחשמל תהינה תת קרקעיות.
- ט. המזגנים יסומנו על גבי התכנית. ניקוז המזגנים יעשה אל קווי הניקוז של הדירות או לחצרות פרטיות של הדירות אותן הם משרתים.
- י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנינים אלא באישור מהנדס העיר, ועל סמך תכנית שילוט שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- יא. לא יוצא היתר בניה ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר תקבע פרטי עיצוב, חמרי גמר והעמדה סופית של המבנים ופיתוח כולל של המגרש כולל מיקום חניות, עמדות אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל מידע אחר הדרוש לאישור.
- יב. חצרות משק הפונות לרחוב יוסתרו ע"י קירות מעוצבים, מתואמים ומאושרים ע"י מהנדס העיר.
- יג. ציפוי בנינים יהיה מחומר קשיח על פי הוראות סעיף 4.1.2 והנחיות לנושא בתכנית מק/כר/424.
- יד. מבני עזר, מבני חניה ומתקני עזר
תאסר בניית מבני עזר מחוץ למבני מגורים. באישור מוקדם של מהנדס הוועדה לכל יחיד ייבנה מחסן בשטח מינמלי של 3 מ"ר ומקסימלי של 6 מ"ר והוא יוגש לאישור הוועדה כחלק מבקשה למתן היתר הבניה. נישות לאיחסון כלי גינה ישולבו בפיתוח הגינות מעל 30 מ"ר אלא אם קיים מחסן עם גישה ישירה מהגינה.
- מתקני עזר - במבנים בהם מערכות עזר מותקנות על הגג כגון: מיזוג אוויר, הסקה, מיכלי מים, יסומו המתקנים הללו בתכנית ההגשה וישולבו מבחינה עיצובית במראה הגג.
- במקרים אלו יש לצרף כנספח לתכנית ההגשה תכנית וחוות דעת מהנדס יעץ.
- טו. גגות
באזור מגורים א' הבתים יוקרו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות גג לא יעלה על 40%. תותר בניית עליית גג מתחת לגג רעפים, הבניה כמעטפת חיצונית מושלמת.
- יו. קירות מפרידים בין מגרשים
הקירות המפרידים בין המגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.
באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים. הגדרות הגובלות ברחוב חייבות להשתלב באופי הגדרות המופיעות בסביבה מבחינת גובה וחומרים. גובה קירות התמך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע בכל נקודה. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר, יבוצע מדרון מגוון שיתחבר עם קרקע טבעית, על פי תכנית שתאושר על ידי עיריית כרמיאל.
- כל קירות התמך או גדר לאורך קו הרחוב בגובה של למעלה מ-60 ס"מ ייבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. (פני הקיר יהיו אופקיים).
- גבולות המגרש יוגדרו בגדר יציבה על גבי מסד יציב. לא תותר הקמת גדרות רשת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הוועדה. בגדרות כלפי הרחוב ניתן יהיה לשלב מתקנים שונים (כגון: שערים, שעונים, אשפה) עפ"י אישור הוועדה.
- יז. עיצוב אדריכלי
מסתורי כביסה לא יבלט ממישור המבנה.
לא יאושרו אלמנטים מעץ בחזית המבנה (כולל ארגזי רוח).
פירים לשירותים ישרתו גם צנרת קולטים. דודי שמש רצוי שיהיו בתוך מרפסות או יוסתרו מאחורי קירות מסתור המהווים חלק אורגני מהמבנה.
יושם דגש על פרטי מעבר בין חומרים.

6.2 תשתיות

- א. מים :**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז :**
תנאי לבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב :**
תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובחתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. חשמל :**
כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.
אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א.** תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :**
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. לא תותר התקנת תחנות השנאה על עמודים בשטח התכנית.
- ג. איסור בנייה מתחת, מעל ובקירבת קווי חשמל :**
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלטכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מצייר הקו	מהתיל הקיצונית מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי 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 וכריה במרחק קטן 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

6:4 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש, על פי דרישת מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה שנקבע בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.
מגרש החניה יעוצב כך שלא יראו משטחים גדולים של מסעה וזאת ע"י נטיעות עצים או שיחים, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. מסעות וחניות יבוצעו באבן משתלבת.
במגרש מגורים א' החניה יכולה להיות מקורה במסגרת אחוזה הבניה המותרים וצמודה לקירות פיתוח בקו בנין אפס על פי תכנית מאושרת מראש ע"י הועדה המקומית.
העיצוב הארכיטקטוני יותאם למבנה העיקרי.
במבנה החניה יובטח ניקוז שיופנה למגרש עצמו, לכיוון הרחוב ולא למגרש הגובל.

6:5 אשפה

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות העירייה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6:6 מקלטים או חדרים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת גמר לבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

6:7 שימור וניצול מי נגר עילי (בהתאם לתמ"א 34 ב'4)

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדו').
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6:8 תנאים להיתר

א. היתרי בנייה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר על ידי הועדה המקומית ויהווה מסגרת מחייבת לכל המבנים הכלולים בתכנית. היתרי בנייה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.
ב. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו הינו אישור תכנית בניני ע"י הועדה המקומית, לכל שטח התכנית שתראה את מיקום ואופן התוספות המוצעת ואת חומרי הגמר והעיצוב שלהן.
ג. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתמ"א 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י ומילוי אחרי התנאים הבאים:
הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפ"י ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים, מיום 23 ביוני 2008").

6:9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.

6.10 תעודת גמר
 תנאי לקבלת תעודת גמר-סיום עבודות פיתוח במגרש, בניית החניה כנדרש. יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בנייה. כן ייעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		
ל"ר		


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שמעון דדון אליעזר חיוט ל"ר	חתימה:	תאריך: 29/11/12
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: פליקס קוביאר תאגיד: טל-אל אדריכלים	חתימה:	תאריך: 29/11/12
			מספר תאגיד: ת.ז. 304365026
יזם בפועל	שם: שמעון דדון אליעזר חיוט	חתימה:	תאריך: 29/11/12
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: פליקס קוביאר תאריך: 29/11/12 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓	
	4.3	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
	4.4	מספר התוכנית	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓
		מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון מקומי חבל אשר</u>		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

⁽³⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/החזיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל - "החזיות לעריכת תוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה חתימה לנשא בפרק 10 בנהל ובחזיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באגף האינטרנט של משרד המים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פליקס קוביאר (שם), מספר זהות 304365026, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19694 ששמה תוספת זכויות בנייה ברח' ההדס בכרמיאל

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 44215.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו בסיוע יועץ

א. לי"ר

ב. לי"ר

ג. לי"ר

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

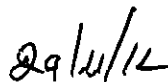
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טל. 04-9400000
מזכה
25167
טל. 04-9400000


חתימת המצהיר


תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19694

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 23.8.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

29/11/12
תאריך
[חתימה]
חתימה
605
מספר רשיון
ישראל פומרנץ
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המחוגה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 29.11.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

29/11/12
תאריך
[חתימה]
חתימה
605
מספר רשיון
ישראל פומרנץ
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: פליקס קוביאר תאריך: 29/11 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר	לייר	לייר	לייר

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		