

מב"ת-2006
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 20.03.2013
נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19664

שם תוכנית: רח' זמיר 31, כרמיאל. שכונת מכוש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 1056 790 1274" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19664 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.8.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	
<div data-bbox="279 1515 710 1687" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19664 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

נבנתה הרחבה של קומת קרקע מתחת לגשר כניסה לבית מגורים. השטח נמצא בתחום קו בניין קדמי לפי תכנית ג/ 11053. השימושים החלל שנבנה מתחת לגשר נמצא מתחת למפלס רח' זמיר. כמו כן נבנה גג רעפים בחריגה מהוראות התכנית מפורטת והחלל על יד גג משתמש לצרכי מגורים. כתוצאה מהבניה נוצרה קומה בנוסף לשני הקומות המותרים לבניה. סה"כ שטחי בניה הבנויים בחלקה חורגים מהמותר לבניה לפי תכנית ג/ 11053 החל בשטח. בניה בקומה שלישית לא תואמת למבנה המאושר לבניה. מטרת התכנית להסדיר את חריגות בניה ולאפשר לבעלי הנכס לבצע בניה מתוקנת בהתאם לדרישות ועדה מקומית לתכנון ובניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח זמיר 31, כרמיאל. שכונת מכוש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/ 19664

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

0.557 ד'

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1 מספר מהדורה בשלב

22.10.12 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

• כן

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

• ועדה מחוזית לתכנון ובניה

• לא רלוונטי

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 ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל**
- | | |
|--------|--------------|
| 226980 | קואורדינטה X |
| 755950 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום**
אזור בחלק הדרומי של כרמיאל, המגרש בשורה הדרומית הגובלת עם שטח פתוח.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית כרמיאל**
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- | | |
|------|----------|
| מכוש | שכונה |
| זמיר | רחוב |
| 31 | מספר בית |
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19946	• מוסדר	• חלק מהגוש	106	145

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19946	18993

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל/ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.03.99	2687	תכנית זה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' 11053 ממשיחות לחול.	שינוי	ג' 11053
01.10.09		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות גנ' 17007. הוראות גנ' 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ' 17007
16.08.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות של תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
12.05.09	5950	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות של תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38
30.07.07	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות של תמ"א 9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זינעה רבינוביץ	18.03.12	ל/ר	14	ל/ר	ל/ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	זינעה רבינוביץ	18.03.12	1	ל/ר	1:250		• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבנים לעצמם תגברנה ההוראות על המהייבנים לבין המנהחים ונברו המסמכים המהייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבנים לבין המסמכים המהייבנים על התשריטטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם מקומית	שם האגיד/ שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
106/189 46	nadiami@walla.com	לייר	050-5934009 050-5490412	לייר	רחו זמיר 31, כרמיאל	לייר	רשות מקומית	לייר	לייר	24768756	מרואן פראגי	לייר

1.8.2 יזם במימל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם מקומית	שם האגיד/ שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
nadiami@walla.com	לייר	050-5934009 050-5490412	לייר	רחו זמיר 31, כרמיאל	לייר	רשות מקומית	לייר	לייר	24768756	מרואן פראגי	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם מקומית	שם האגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
nadiami@walla.com	לייר	050-5934009 050-5490412	לייר	נצרת עילית	לייר	ממ"י	רשות מקומית	לייר	לייר	מרואן פראגי	לייר
	לייר		04-6558211					24768756			לייר
	לייר			רחו זמיר 31, כרמיאל	לייר						לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם מקומית	שם האגיד/ שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
RABINOVICH_JENIA@WALLA.CO.IL	04-9888405	054-5204751	04-9888423	חטבת עזיני 79, כרמיאל	לייר	רשות מקומית	לייר	80550	309354611	רבינוביץ זינה	אדריכל
Zyad4@netvision.net.il	04-9586557	054-6587030	04-9586557	כפר רמזה- גליל עליון	לייר	לייר	לייר	803	059363416	זיאד פראגי	מהנדס ומודד מוסמך
											עורך ראשי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח		
	כ"ר	1	
		10	דרך

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80.79	450.0	80.79	450.0
19.21	107.0	19.21	107.0
100.00	557.0	100.00	557.0
			סה"כ

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפימות (יח"ד לזונם נסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מפלס מכלל לבניסה הקובעות	גודל מגרש (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת							מתחת לבניסה הקובעות	שרות		עיקרי	שרות		
			1	3	10.6	42.0	2.2	1	91	410.0	16.0	73.0	321.0	450.0	1	מגורים א'	
			(2)	(2)	(3)					(2)	(1)	(4)					

1. 15.0 מ"ר מסה"כ שטחי לחדר לחדר מקורה בלבד ו-12.0 מ"ר לממ"ד בלבד.
2. מפלס הכניסה + 252.82.
3. גובה המבנה יחושב ממפלס + 252.82 = מפלס 0.00 לבניין. תותר בניה מתחת למפלס 0.00 לחדר הסקה בלבד בגובה שלא יעלה מעל 2.1 מ'.
4. 16 מ"ר משטח העיקרי יוקצו לקירוי מרפסת ביציא מהסלון.
5. מותר להקים גשר המחבר בין תניה לבין מבנה המגורים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה הינו בדיקת עמידות המבנה הקיים והתוספות בפני רעידת אדמה כנדרש בתמ"א 38.

6.2 מים

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

6.3 ביוב

כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מח' תשתיות של עיריית כרמיאל.

6.4 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה מאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 ניקוז

היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם.

6.7 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23.3.2 של הוראות תמ"א 4/34.

6.8 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית כרמיאל. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר כרמיאל.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 הוראות בנושא החשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ז. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/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.

בתכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאה 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 ובקרובה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כה"ה במרחק הקטן 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.11 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.13 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.14 חלוקה ורישום

איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו יהיה עפ"י התנאים ובהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

רשום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

6.15 . חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

7. ביצוע התוכנית

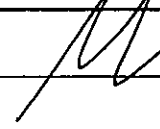
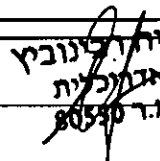
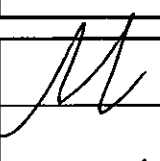
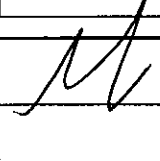
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לר		ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	מרואן פראג'	חתימה:		תאריך:	15.3.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:				מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם:	רבינוביץ' ז'ניה	חתימה:		תאריך:	15.3.13
	תאגיד:				מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	מרואן פראג'	חתימה:		תאריך:	15.3.13
	תאגיד:				מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	מרואן פראג'	חתימה:		תאריך:	15.3.13
	תאגיד:				מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:		חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:				מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:		חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:				מספר תאגיד:	