

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/כר/12/143

שם תוכנית: כרמיאל - רח' שביל תמוז, 45. שינוי קו בנין צידי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

מסמך : 1 מתוך 3
 תאריך: 6/1/14
 חתימה:

22/12/2013

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה את קווי הבנין בתחום חלקה 42 - גוש 19066, בלבד. אין כל שינוי בזכויות הבניה או ביתר הוראות תכנית ג/במ/143 החלה על תחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

כרמיאל - רח' שביל תמוז, 45. שינוי קו בנין
צידי
מק/כר/12/143

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

0.266 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

• 27/10/2013 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4 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

יפורסם
ברשומות

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

226090	X	קואורדינטה
757855	Y	קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

כרמיאל	רשות מקומית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

כרמיאל	יישוב
הגליל	שכונה
תמוז	רחוב
45	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19066	• מוסדר	• חלק מהגוש		42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/3/97	4502	התכנית משנה רק את קוי הבניה בחלקה 42. כל יתר הוראות התכנית ג/במ/143 תמשכנה לחול.	◦ שינוי	ג/במ/143
26/11/2004	6025	כל הוראות תכנית גנ/17007 תמשכנה לחול בתחום התכנית.	◦ כפיפות	גנ/17007
		כל הוראות תכנית מק/כר/8/424 תמשכנה לחול בתחום התכנית.	◦ כפיפות	מק/כר/8/424
		כל הוראות תכנית מק/כר/4/424 תמשכנה לחול בתחום התכנית.	◦ כפיפות	מק/כר/4/424

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	עיריית כרמלאל	אדרי גדעון מרכוס	7/11/2011		18		מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית כרמלאל	אדרי גדעון מרכוס	7/11/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	עיריית כרמלאל	אדרי גדעון מרכוס	7/11/2011	1		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 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	כתובת	מס' התאייד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
42/1		04-9880276		050-7145972	רח' תמוז 45, כרמיאל	מס' התאייד	רשות מקומית		3045636873 04563729	וינורד קונסטין וינורד לידיה	

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' התאייד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9880276		050-7145972	רח' תמוז 45, כרמיאל	מס' התאייד	רשות מקומית		3045636873 04563729	וינורד קונסטין וינורד לידיה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' התאייד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6453273		04-6558211	קריית המשלה, נצרת עלית	מס' התאייד	רשות מקומית ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' התאייד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gmar72@gmail.com		052-5213141	04-9952279	קיבוץ כברי, ד.ג.אשרת	מס' התאייד	רשות מקומית	115649	029339322	גדעון מרכוס	אדריכל
Ipo-work@actcom.co.il	04-9889281		04-9881365	ת.ד. 399, כרמיאל	מס' התאייד	רשות מקומית			ישראל פומרץ	עורך ראשי 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

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**

להגדיר את קווי הבנין בחלקה 42 מתכנית ג/במ/143 (תא שטח 1 בתכנית זו)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין צידי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.266
-------------------------	-------

הערות	סה"כ עיקרי מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		146.45 מ"ר	0	146.45 מ"ר	מ"ר	מגורים א'
		1	0	1	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

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.	ע"פ תכנית ג/במ/143
4.1.2	הוראות
א.	קוי בנין דר', מע', צפ, ע"פ ג/במ/143, כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה 5 להלן - כל אלה ללא שינוי. קו בנין מזרחי יהיה 2 מ' מגבול מגרש, למעט קטע אחד ממנו - כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי - בו יהיה קו הבנין 80 ס"מ מגבול המגרש, וקטע נוסף, אשר בו יהיה קו הבנין 180 ס"מ מגבול המגרש.
ב.	קיר הפרדה
	בגבול המגרש המזרחי, יותר קיר הפרדה בתוך תחומי המגרש בגובה 180 ס"מ כמסומן בנספח הבינוי בתכנית ובחותך א-א.
ג.	פתחים, חלונות ודלתות
	בחזית מס' 1 המזרחית, כפי שהיא מצוינת בנספח הבינוי, תיאסר פתיחת פתחים כלשהם בכל מקום בו קו הבנין יהיה פחות מ-2.0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	אחיזת בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מסל לבנייה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שמואלי	צדדי- צדדי- * (מזרחי)					מתחת לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת				
5	2	0	5	5	143/במ/143	כל זכויות הבניה הן ע"פ תכנית ג/במ/143	266	1	מגורים א'			

* קו בנין נקודתי 80 ס"מ לצורך בנית ממ"ד בקומת קרקע, וחדר נוסף מעליו בקומה א'.

** קו בנין אפס לכיוון השכן מצד מערב.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 עיצוב אדריכלי

ככלל יהיה העיצוב האדריכלי בהתאם לתכנית ג/במ/143.

1. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב אדריכלי מגובש. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים, כולל צביעת חזיתות.
2. בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
3. באזור מגורים אי יקורו הבתים בגגות רעפים משופעים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים, ובתנאי ששיעור שטח מרפסות הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה. תותר בנית עליית גג מתחת לגג הרעפים, במסגרת זכויות הבנייה המותרות בתכנית המקורית בלבד.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיד לאחר אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			304563687304 563729	וינוגרד קונסטנטין וינוגרד לידיה	מגיש התוכנית
			304563687304 563729	וינוגרד קונסטנטין וינוגרד לידיה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		עיריית כרמיאל			
21.12.2013	 אדריכל גדעון מרכוס רשיון 115649		029339322	אדריכל גדעון מרכוס	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>ג"נ</u>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל 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: _____		
✓		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	1.8 12 מא"כ מא"כ
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל גדעון מרכוס, מספר זהות 029339322, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/כר/12/143, ששמה "כרמיאל - רח' שביל תמוז, 45. שינוי קו בנין צידי" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 115649.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועצתחום מומחיותו והכשרתוהנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

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.


 אדריכל גדעון מרכוס
 רשיון 115649
 חתימת המצהיר

22/12/13
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	טעונה אישור / לא טעונה אישור
	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	