

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19913

שם תוכנית: תכנית להגדלת זכויות בניה למגורים, הסדרה וקביעת הוראות ברחוב הדס, כרמיאל

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19913 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.3.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19913 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בהוראות זכויות ומגבלות הבניה על מנת לאפשר הסדרת מבנה קיים למגורים מזה כ 20 שנה. התכנית מהווה שינוי ל תכנית מפורטת גו418

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להגדלת זכויות בניה למגורים, הסדרה וקביעת הוראות, ברחוב ההדס, כרמיאל.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19913/ג

מספר התוכנית

600 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

28.04.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם 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

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 227600
קואורדינטה Y 758025

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית, בנה ביתך שלב ד'

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל

התייחסות לתחום הרשות הנפה

יישוב כרמיאל

שכונה מערבית רחוב הדס מספר בית 96

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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	153	144,183

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	18983

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
05.07.1999	י.פ. 4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית גא4418 ממשיכות לחול	• שינוי	גא4418
26.01.09	6025	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גא17007, הוראות גא17007 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	גא17007
30.07.07	5696	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 219, הוראות תמ"מ 219 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	תמ"מ 219
22.6.95	לור	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תרשי"צ 1118120 תחולנה על תכנית זו.	• שינוי	תרשי"צ 1118120

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	31.07.2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	31.07.2012	1		1:250	מחייב	תשריט 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

שם / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7233461	04-9885558	רח. חדס '96, כרמיאל	תאגיד		לי"ר	002157220	בר אור זיגי	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

שם / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7233461	04-9885558	רח. חדס '96, כרמיאל	תאגיד		לי"ר	002157220	בר אור זיגי	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קרית המגושלה, נגות	תאגיד	מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	054-7233461	04-9885558	04-9885558	רח. חדס '96, כרמיאל			002157220	בר אור זיגי	בר אור זיגי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	irais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל סבת 27, כרמיאל	תאגיד	לי"ר	306360231	קרייס וקטוריה	אדריכל
	work@actcom.co.il	04-9889281	050-5375634	04-9881365	ת.ד. 399, כרמיאל		לי"ר	12145975	ישראל פומרץ	מורד מוסמך

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
מפלס כניסה קובעת	מפלס רצפה של בית קיים (272.50) ± 0.00

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**

הגדלת זכויות בניה למגורים, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות לבינוי – לגלוציה למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בנייה של שטח עיקרי ל 381.50 מ"ר
- הגדלת זכויות בניה של שטח שירות ל 71.5 מ"ר
- הגדלת תכנית קרקע וגובה המבנה.
- הוספת קומה תחתונה לשימוש כשטח עיקרי ושירות.
- שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 ל 4.0 מ' עפ"י תשריט
- הקטנת קווי בניין צדדים וקדמי לפי קונטור של בניין קיים, כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.6 דונם

הערות	סה"כ'מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	381.50		216.50 +	165.0	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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 כפומים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'
		10	דרך מאושרת
		20	שביל

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 (י)	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.8	431.0	71.8	431.0
20.2	121.0	20.2	121.0
8.0	48.0	8.0	48.0
100	600.0	100	600.0

↔

מצב מוצע		מצב מאושר (י)	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.8	431.0	71.8	431.0
20.2	121.0	20.2	121.0
8.0	48.0	8.0	48.0
100	600.0	100	600.0

(י) ייעוד שלא עיפוי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
כללי	לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותנים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
א.	שטח עקרי ימשש לבית מגורים של 2 קומות (קומת כניסה קובעת במפלס אבסולוטי 272.50 וקומה תחתונה) + קומת עליית גג כולל יח"ד 1 בלבד.
ב.	שטח שירות ימשש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
4.1.2 הוראות	
א.	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג 4418 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו
ב.	העיצוב ארכטיקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וגז על הקירות החיצוניים. גג הבית יהיה משופע ויכוסה ברעפים, דוד שמש וקולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. מתקנים לחימום בדלק נוזלי ישולבו בפיתוח החצר, בהתאם לדרישות מפקד הג"א וכיבוי אש. קווי בניין לפי קונטור מבנה הקיים כמסומן בתשריט. תותר חניה מקורה בקו בניין צדדי ימני "0" וקדמי 5.0 מ', כמסומן בתשריט. יותר מחסן בקו בניין צדדי שמאלי "0" וקדמי 5.0 מ', כמסומן בתשריט.
קווי בניין	
חניה מקורה	
מחסן	

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
כללי	הדרכים ימששו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.2.2 הוראות	
א.	כללי
ב.	אסורה כול בנייה בתחום הדרך. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג 4418.

4.3 שביל הולכי רגל	
4.3.1 שימושים	
כללי	כל שימושים יהיו ע"פ שימושים של תכנית ג 4418
4.3.2 הוראות	
כללי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג 4418

5. טבלת זכויות והוראות בניה = מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר) (')		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מותרת						מקבלי	מקבלי	מקבלי				מקבלי
.	.	.	1	2	17.75 +קרקעית	66.5	2	1	105.5	43.0	453.0	43.0	28.5	431.0	1	מגורים כ'

(1) גובה הבנין כולל גג רעפים ימדד ממפלס ± 0.00 = 272.50 (כניסה קובעת) של בית הקיים.

(4) תותר העברת שטחי בנייה ממפלס מכלל כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.

(*) קווי בנין עפ"י תשריט

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק.

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה בתחום המרגש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמי"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 עיצוב אדריכלי

6.4.1 כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג 4418

6.4.2 העיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בניה יהיו כדוגמת בית קיים

6.5 מים

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

6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

6.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס היעדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8 הוראות בנושא חשמל

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

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האומר בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מרגש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עליליים

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2.0 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף אומצופה
2.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך

ה. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1.0 מ'	
יא. שטאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכללים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9.1 אשפה

6.9.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10 חיזוק מבנים קיימים ותוספות מעלם מפני רעידות אדמה

א. במידה ומבנה קיים נבנה לפני ינואר 1980 ולא עומדת בדרישות ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ו לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008), פרט למבנים פתורט מחיזוק מטעם ת"י 413, בן האשר, מבנים עד 2 קומות ששטחו עד 400 מ"ר.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התוכנית

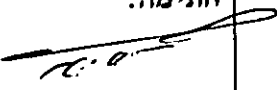
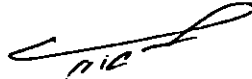
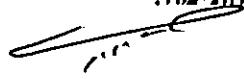
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידת מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 28.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: בר אר זיגי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 28.04.2012</p>	<p>חתימה: קרית ויקטוריה מכ"מ 04-67-847</p>	<p>שם: קרייס ויקטוריה</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 28.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: בר אר זיגי</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>תאריך: 28.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: חוכר - בר אר זיגי</p>	<p>מ.מ. בעל עניין בקרקע</p>