

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'מק/כר/11053/19

שם תוכנית: שינוי בינוי ופיתוח לחלקות 13 עד 17 רח. נקר, שכ' גבעת מכוש, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית כרמיאל אישור תוכנית מס' 19/11053/כר/19 תעודת מסומנות החליטה לאשר את התוכנית ת"ש כ"ה מס' 2013005 מתאריך 23.6.13</p> <p>מנהל העירייה, יו"ר הועדה מרתה רותם ראש העיר כרמיאל עיריית כרמיאל</p>	
--	--

--	--

--	--

מסמך 102.12.2012 מתוך: 3
 תאריך: 12/1/14
 חתימה:

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קויי בניין לבניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, עץ, ברזל, או כול חומר אחר.
שינוי מיקום וגודל כניסה למגרש ומיקום נישה לפח אשפה.
חידוש עיצוב קיר רחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בינוי ופיתוח לחלקות 13 עד 17, רח. נקר, שכ' גבעת מכוש, ברמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/כר/19\11053

מספר התוכנית

2790.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

02.12.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 (א)(א)4

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	756100
		קואורדינטה Y	226950
1.5.2	תיאור מקום	שכונה גבעת מכוש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כריאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
		יישוב	כרמיאל
		שכונה	גבעת מכוש
		רחוב	נקר
		מספר בית	,18,20,22,24,26

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	13,14,15,16,17	143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11053/ג	331,332,333,334,335

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
03.08.2000	4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית גו 11053 ממשיכות לחול	• שינוי	11053/ג
26.11.2009	6025		תואם	גנ\17007
27.12.05	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א 35
		שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים ובעל חדירות גבוהה למשקעים	•	תמ"מ 2\9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	15.05.2012		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	15.05.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	15.05.2012	1		1:250	מנחה	תכנית בינוי

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

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומסגרת שם טוב	שם פרטי / תואר
			054-3156492		רח. מעלה הכרמים 101, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	03864551	מרטין שם טוב	לי"ר
			052-2842428		רח. בציר 6216, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	306569179	306569179	יוליה גלדשטיין	לי"ר
			04-9583571		שביל גיסן 20, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	304563406	304563406	זברסקי מויסיי	לי"ר
			04-9589221		דרך השלום 114, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	028877850	028877850	ברוך ברוחניק	לי"ר
			050-4880704		רח. בז 1183, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	3072757355	3072757355	ילנה אוסטרואמוב	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומסגרת שם טוב	שם פרטי / תואר
		054-3156492		רח. מעלה הכרמים 101, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	03864551	מרטין שם טוב	לי"ר
		052-2842428		רח. בציר 6216, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	306569179	306569179	יוליה גלדשטיין	לי"ר
		04-9583571		שביל גיסן 20, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	304563406	304563406	זברסקי מויסיי	לי"ר
		04-9589221		דרך השלום 114, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	028877850	028877850	ברוך ברוחניק	לי"ר
		050-4880704		רח. בז 1183, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	3072757355	3072757355	ילנה אוסטרואמוב	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קרית הממשלה, נצרת	לי"ר	מ.מ.ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים
	054-3156492 052-2842428		רח. מעלה הכרמים 1011, כרמיאל רח. בצר 6216, כרמיאל שביל ניסן 20, כרמיאל	רח. מעלה הכרמים 1011, כרמיאל רח. בצר 6216, כרמיאל שביל ניסן 20, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	03864551 306569179 304563406 028877850 3072757355	מוטי שם טוב יוליה גלדשטיין זבסקי מויסי ברוך בוחניק ילנה אוסטרואומוב	לי"ר	• חבר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
krais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל טבת 27, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	50778	306360231	קרייס ויקטוריה	אדריכל	• עורך ראשי
george.hazzan@gmail.com	050-7975417	050-7975417	אבו סנאן 24905, ת.ד. 361	אבו סנאן 24905, ת.ד. 361	לי"ר	לי"ר	1176		גורגי חואן	מו"דד מוסמך	• מו"דד

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**

שינוי בינוי ופיתוח של המגרשים המיועדים לבנייה עצמית בשכי גבעת מכוש, רח' נקר, חלקות 13 עד 17

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין צדדי מערבי מ 4.0 מ' ל 1.5 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.
- שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 2.0 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.
- שינוי קו בניין קדמי מ 5.0 מ' ל 3.0 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.
- הזזת כניסה למגרש לאמצע המגרש בחלקות 14,15 ו13
- שינוי מיקום פח אשפה בהתאם לתכנית בינוי בחלקות 13,14,17.
- חידוש עיצוב קיר רחוב בחלקות 17, 16, 15, 14 בהתאם לנספח בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.790 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	208.0		ללא	208.0	מ"ר	מגורים
	1		ללא	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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 כפופים	תאי שטח	יעוד
	13,14,15,16,17	מגורים א'
	20	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	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
80.6	2250	2250	מגורים א
19.4	540	540	דרך מאושרת
100	2790	2790	סה"כ

↔

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין		כללי
הוראות		4.1.2
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053, למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	כללי	א.
<ul style="list-style-type: none"> • בקיר רחוב, תותר לשלב גדר מחומרים שונים : זכוכית, ברזל או חומר אחר. • תותר בניית קיר רחוב מבטון בחיפוי אבן לקט או מאבן לקט (קיר קובד) • תותר בניית גדר מברזל או חומר אחר, על בסיס חגורת בטון, בגובה כ 20 ס"מ, במידה וגובה אדמה גננית בתוך המגרש בגובה המדרכה ואין צורך בקיר תומך. • בעיצוב קרי רחוב, בתחום כול חלקה, פרט לחלקה 13, ישולב גומחה לעץ • בחלקה 14, בצד מזרחי, קורות ועמודים בגובה 8 מ' יהיו מבטון. • בתכנית להיתר בנייה, תוגש תכנית מפורטת של הקירות רחוב ופרגולות, עם סימון חומרים מוצעים, באישור מהנדס העיר. 	עיצוב אדריכלי	ב.

דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות		כללי
הוראות		4.2.2
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053, למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	כללי	א.
אסורה כול בנייה בתחום הדרך		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר (*)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- מערבי (3)	צדדי- מזרחי (4)								מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				עיקרי
5	4	4	2	8.0	40	4	1	53.3	244.0	(2)	(2)	36.0	208.0	450.0	1	מגורים אי

(1) גובה הבנין 8.0 מ' כולל גג רעפים ימדד ממפלסי הבניוי ובהתאם ל נספח בינוי של ג11503.

(2) 3.0 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.

(3) 1.5 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.

(4) 2.0 מ' לצורך בניית פרגולות (הצללות) מבטון, אבן, ברזל, עץ או כול חומר אחר.

(*) שטחי הבניה המותרים יהיו ללא שינוי מהמותר בתכנית המקורית ג11053

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה 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 לעיצוב בית, יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053
- 6.4.2 בקיר רחוב, תותר לשלב גדר מחומרים שונים : זכוכית, ברזל או אחר על פי המפורט בסעיף 4.1.

6.5 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות והאישור תאגיד המים "עין כרמים".

6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים כל השטח בתחום התכנית, בהתאם להוראות רשות הניקוז.

6.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה 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 עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשאה, 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 מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מזהיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף אומצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי	2.0 מ'

מבודד (כא"מ)		
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1.0 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 המכילים 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 עבודות 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 הודמנות 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 אשפה

6.9.1 סידורי סילוק האשפה יהוי 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10 ניצול מירבי של מים נגר עילי והעשרת מים תהום.

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

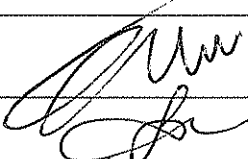
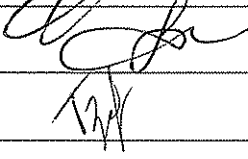

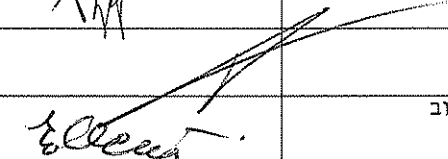

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הכל	במידי	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש מיידית עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם	מגיש התוכנית וזם בפועל
תאריך: 15.05.2012		מוטי שם טוב	
תאריך: 15.05.2012		יוליה גלדשטיין	
תאריך: 15.05.2012		זברסקי גנדי	
תאריך: 15.05.2012		ברוך בוחניק	
תאריך: 15.05.2012		לנה אוסטראומוב	

תאריך: תאריך: 15.05.2012	חתימה:	שם: קרייס ויקטוריה	עורך התוכנית

		מ.מ.י	בעל עניין בקרקע