

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
25-03-2014
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 20295

שם תוכנית: הגדלת זכויות בנייה וקביעת הוראות לבינוי בשכ' המכוש, רח. יסעור 65, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="236 1064 753 1272" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20295 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 4.12.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אד"ר יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="252 1534 683 1691" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20295 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת אחוזי בנייה, על מנת לאפשר בניית בית יותר גדול מהמאפשר לפי ת.ב.ע. גוב2018 בתוקף החל במקום. שינוי קו בניין קדמי לפי מצב קיים (הבית קיים נבנה כחלק מפרויקט בני כרמיאל ב' עם חריגה מקו בניין 0.5 מ')

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית : שם התוכנית : הגדלת זכויות בנייה וקביעת הוראות לבינוי בשכונת המכוש, רח. יסעור 65, כרמיאל

מספר התוכנית 20295

1.2 שטח התוכנית 884.0 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 26.12.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

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

לפי סעיף בחוק • ל"ר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
	קואורדינטה X	226.997
	קואורדינטה Y	756.806
1.5.2 יאור מקום		
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כרמיאל
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	עכו
	יישוב	כרמיאל
	שכונה	גבעת מכוש
	רחוב	יסעור
	מספר בית	65

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19874	מוסדר	חלק מהגוש		33,77,87,88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19874	18991

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
06/03/97		תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית גובמו 1231 ממשיכות לחול	• שינוי	גובמו 1231
21/6/1998	4655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות כרומק 41424. הוראות כרומק 41424 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	כרומק 41424
13/09/2005	5438	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות כרומק 81424. הוראות כרומק 81424 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	כרומק 81424
26.01.09	6025	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג'17007, הוראות ג'17007 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	ג'17007
14.4.05	3537	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות תמ"א 38 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 38
27.12.05	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34. הוראות תמ"א 34 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 34
16.08.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4134. הוראות תמ"א 4134 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4134
30.07.07	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 219. הוראות תמ"מ 219 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 219

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	קרייס ויקטוריה	04.03.13	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	קרייס ויקטוריה	04.03.13	1	ל"ר	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 סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקות/ ל"ר	דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
	ל"ר	ל"ר	052-3135167	04-9080835	רח. יסעורל 65 כרמיאל	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	ל"ר	023910037	חדד סיגלית	ל"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	052-3135167	04-9080835	רח. יסעורל 65 כרמיאל	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	ל"ר	023910037	חדד סיגלית	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
ל"ר	04-6560521	ל"ר	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	023910037	חדד סיגלית	ל"ר
	ל"ר	052-3135167	04-9080835	רח. יסעורל 65 כרמיאל		מ.מ.ג. ל"ר					בעלים חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר					
krais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל טבת 27, כרמיאל	ל"ר	ל"ר	50778	קרייס ויקטוריה	306360231	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
work@nactcom.co.il	04-9889281	050-5375634	04-9881365	ת.ד. 399, כרמיאל	ל"ר	ל"ר	605	ישראל מומרץ	12145975	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
																עורך ראשי מועד

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**

הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות לבינוי, לצורך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה של שטח עיקרי ל 35.0 מ"ר
- הגדלת זכויות בניה של שטח שירות ל 20.0 מ"ר
- שינוי קו בניין קדמי מ 5.0 ל 4.5 מ'
- קביעת קו בניין צדדי שמאלי ואחורי 0 עבור מחסן קיים, כמסומן בתשריט.
- הקטנת גודל מגרש מינימאלי מ 500 מ"ר ל 498 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.884
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
סה"כ שטח בית לפי גובמו 123 – 162.5 מ"ר	180.0		17.5 +	162.5	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

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 ט בלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מנורים א'
		1	
		10	דרך מאושרת
		11	שביל הולכי רגל
		12	דרך משולבת

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 ט בלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
56.3	498.0	56.3	498.0
18.7	165.0	18.7	165.0
14.9	132.0	14.9	132.0
10.1	89.0	10.1	89.0
100	884.0	100	884.0

←

יעוד	מנורים א	יעוד	מנורים א
דרך מאושרת	18.7	דרך מאושרת	18.7
שביל הולכי רגל	14.9	שביל הולכי רגל	14.9
דרך משולבת	10.1	דרך משולבת	10.1
סה"כ	100	סה"כ	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1 שימושים	כללי
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 ישמש לבית מגורים של 2 קומות עם גג רעפים כולל יחיד 1 בלבד.
ב.	שטח שירות ישמש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
4.1.2 הוראות	
א.	כללי כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' במ 123 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו
ב.	הוראות אדריכליות העיצוב ארכטיקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים. תותר בנייה מחסן גינה עם קירות אטומים בקו בנין צדדי שמאלי ואחורי 0, כמסומן בתשריט. הניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש.

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	כללי
כל שימושים יהיו ע"פ שימושים של תכנית ג' במ 123	
4.2.2 הוראות	א.
כללי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' במ 123 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו

4.3 דרך משולבת	
4.3.1 שימושים	כללי
כל שימושים יהיו ע"פ שימושים של תכנית ג' במ 123	
4.3.2 הוראות	ב.
כללי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' במ 123 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו

4.4 שביל הולכי רגל	
4.4.1 שימושים	כללי
כל שימושים יהיו ע"פ שימושים של תכנית ג' במ 123	
4.4.2 הוראות	ג.
כללי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' במ 123 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(3) 4	.	2	(1) 8.0	35	2	1	44.0	217.5	(2) 17.5	.	498.0	1	מגורים א'
	4.5												
	3												

(1) גובה הבניין כולל גג רעפים יומד ממפלס ± 0.00 של הבית הקיים לפי נספח בנין של גבמא 123.

(2) מתחת למפלס הקובעת ניתן לבנות חניה מקורה נכו בנין קדמי וצדדי 0 במפלס הרוחב.

(3) במסגרת שטחי שירות תותר הקמת מחסן גינה בשטח 13.0 מ"ר, בקו בנין צידי שמאלי ואחורי 0 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

6.1.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

6.2 הוראות הג"א

6.2.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה בתחום המרגש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"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 ג20295, מקוצר 41424, מקוצר 81424

6.4.2 העיצוב ארכטיקטוני 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 עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האומר בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין 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 מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
	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 אוירי 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 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 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 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 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 מעלהם מפני רעידות אדמה.

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
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.


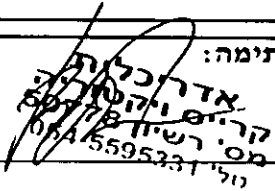


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידיית עם אישור התכנית .

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: חדד סיגלית	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:  אדרת כנסת קרייס ויקטוריה מס' רשיון 5595331 נול' 1974	שם: קרייס ויקטוריה	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: חדד סיגלית	יזם בפועל
תאריך:	חתימה: 	שם: חוכר - חדד סיגלית מ.מ.י	בעל עניין בקרקע