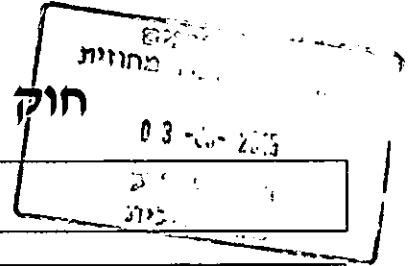


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21180

שם תוכנית: לגיטימציה לתוספת בנייה ברחוב חטיבת יפתח 115, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בהוראות זכויות ומגבלות הבניה על מנת לאפשר הסדרת תוספת בנייה קיימת ללא היתר בנייה לבית בודד יחיד (צמוד דופן לבניין רב קומות) בתוך מתחם C16, הגדרת תנאים לתוספת שימוש למשפחתון. התכנית מהווה שינוי ל תכנית מפורטת גבמ\115

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח. חטיבת יפתח 115, כרמיאל	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
21180/ג	מספר התוכנית			
260 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
7	מספר מהדורה בשלב			
02.02.2015	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	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
- 226160 קואורדינטה X
756415 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה רמת רבין, כרמיאל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות עכו כרמיאל רמת רבין חטיבת יפתח 115

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19872	• מוסדר	• חלק מהגוש		45,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19872	18992

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
115/ג/במ	C16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.07.1993	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גובמו 115 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/במ/115
30.07.2002	5098	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גובמו\19\115	• כפיפות	גובמו\19\115
26.01.09	6025	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גנ\17007 ממשיכות לחול	• שינוי	גנ\17007

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	04.05.2014		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	04.05.2014	1		1:500	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 המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5689891	04-9880703	רח. חטבת יפתח 115 כרמיאל	תאגיד		לי"ר	58755489	הרצל גולן	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5689891	04-9880703	רח. חטבת יפתח 115 כרמיאל	תאגיד		לי"ר	58755489	הרצל גולן	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קריית המשלה, נצרת	תאגיד	מ.מ.י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הרצל גולן	•
	050-5689891	04-9880703	רח. חטבת יפתח 115 כרמיאל				58755489				•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	עורך ראשי
krais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל טבת 27, כרמיאל	לי"ר		306360231	קרניס ויקטוריה	אדריכל	לי"ר	•
george.bazzan@gmail.com	04-9886-836	050-7975417		אבו סנא 24905, ת.ד. 361	לי"ר		033275876	ג'ורג'י חואן	מוסמך מודד	לי"ר	•

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**

תוספת שימוש משפחתון למגורים והגדלת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בנייה ל 173.0 מ"ר מתוכם 136.0 מ"ר שטח עיקרי
- הגדלת תכסית ל 56%
- שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט.
- תוספת שימוש – משפחתון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.260 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		136.0	20.45 +	115.55	מ"ר	מגורים
		1	0	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ב'
	4.1.1	שימושים
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש 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	
שטח עקרי ימשמש לבית מגורים של 2 קומות .	א.	
שטח עקרי לתוספת בנייה בקומת קרקע של הבית הקיים ימשמש למשפחתון עד 15 ילדים .	ב.	
שטח שירות ימשמש למחסן, ממ"ד.	ג.	
	4.1.2	הוראות
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גובמא 115 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	א.	כללי
העיצוב ארכטקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים.	ב.	עיצוב אדריכלי
במעבר בין בניה ישנה לחדשה יש לבצע פרטי בניין המאפשרים שום חומר גמר חדש בלי לפגוע בחומר גמר קיים.		
לא יותקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וגז על הקירות החיצוניים .		
גג התוספת בנייה יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש נוסף. יש לטפל בגג כבחזית חמישית.		
	4.2	דרך מאושרת
	4.2.1	שימושים
הדרכים ימשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות	כללי	
	4.2.2	הוראות
אסורה כל בנייה בתחום הדרך .	א.	כללי
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו במא 115	ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)(*)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח בניה מ"ר	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				
0	0	0	2	4	3.5(1.1)	56.0	5.2	1	91.0	---	---	192.0	1	מגורים כ"ב	

(1) תוספת בנייה תהיה רק בקומת הקרקע בגובה עד 3.50 כולל מעקה גג. הגובה ימדד ממפלס ± 0.00 (כניסה קובעת) של בית הקיים.

(2) יותר להקים משפחתון על שטח של 95.5 מ"ר כולל ממ"ד מסה"כ שטחי הבנייה המותרת.

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 תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ל-2 השימושים בבנין (מגורים ומשפחתון).

6.4 עיצוב אדריכלי

6.4.1 כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גבמ115

6.4.2 העיצוב ארכטיטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים.

6.4.3 במעבר בין בניה ישנה לחדשה יש לבצע פרטי בניין המאפשרים שום חומר גמר חדש בלי לפגוע בחומר גמר קיים.

6.4.4 גג התוספת בנייה יהיה גג בטון שטוח, ללא שימוש נוסף. יש לטפל בגג כבחזית חמישית.

6.4.5 לא יותקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וגז על הקירות החיצוניים.

6.5 תנאי למתן היתר בנייה למשפחתון

6.5.1 תותר שימוש של חלק מדירה למשפחתון, לא יותר מ 15 ילדים

6.5.2 תנאי למתן היתר בנייה עבור משפחתון יהיה קבלת אישור כיבוי אש.

6.5.3 תנאי למתן היתר בנייה עבור משפחתון יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.

6.5.4 תנאי למתן היתר בניה עבור משפחתון יהיה אישור יועץ בטיחות להתאמת המבנה לשימוש כמשפחתון.

6.5.5 תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה של המגרש הגדול לשני מגרשים.

6.6 מים

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

6.7 ניקוז

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

6.8 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים " עין כרמים" ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 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 :

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

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 בניה 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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10 חיזוק מבנים קיימים ותוספות מעלכם מפני רעידות אדמה.

תנאי למתן היתר בניה, הינו, בדיקת המבנה והתאמתו לדרישות ת"י 413 ולפי תמ"א 38

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 והדוודים 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

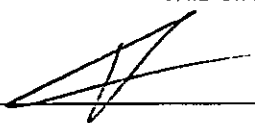
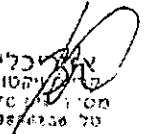
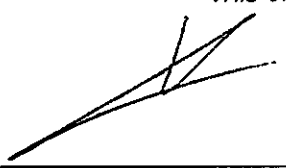
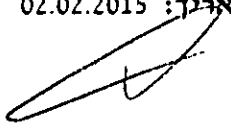

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הכל	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש מיידית עם אישור התכנית

8. חתימות

<p>תאריך: 02.02.2015</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: הרצל גולן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 02.02.2015</p>	<p>חתימה:</p>  <p>אגף הכלכלית מס' 50770 טל 04-9574756</p>	<p>שם: קרייס ויקטוריה</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 02.02.2015</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: הרצל גולן</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 02.02.2015</p> 	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: חוכר - הרצל גולן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		<p>מ.מ.י</p>	