

2000305525-1

תכנית מס'ג/ 21465

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז חיפה ועדה מחוזית 07-10-2015 הגדרת תוכנית
תוכנית מס' ג/21465	
שם תוכנית: הגדלת אחוזי הבניה, שינוי קווי הבניה וקביעת הוראות בניה . רח. כרכום 18, כרמיאל	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21465/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>26.08.15</u> לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>21465/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת אחוזי בנייה ושינויי קווי בניין על מנת להסדיר חריגות בנייה בבית שנבנה ב-1985 עם חריגות מהיתר בנייה. התכנית מהווה שינוי ל תכנית מפורטת ג/4418

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה, שינוי קווי הבניה וקביעת
הוראות בניה, רח. כרכום 18, כרמיאל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

21465/ג

מספר התוכנית

434.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 02.09.2015

• 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

• לי"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 227330

קואורדינטה Y 758280

שכונה מערבית, בנה בתך שלב ד'

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית כריאל

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה

עכו

כרמיאל

יישוב

שכונה

מערבית

רחוב

כרכוס

מספר בית

18

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18963	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18963	18983

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4418	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4418 ממשיכות לחול	י.פ.4781	05.07.1999
גנ/17007 – תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/17007. הוראות תכנית גנ/17007 ממשיכות לחול על תכנית זו.		01.10.09
תרש"צ 1\18\20	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 1\18\20. הוראות תרש"צ 1\18\20 תחולנה על תוכנית זו.	ל"ר	23.8.95
מק/כר/8/424	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות מק/כר/8/424. תחולנה על תכנית זו.		08.07.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	08.07.14		15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	08.07.14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

02.09.2015

תבנית הוראות מעודכנת לית' 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
שם / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס
לי"ר אלן	יגור אלכסנדר	30298640	לי"ר			רח. סרנס 18 כרמיאל	077-3220511		

1.8.2 יזם במועל									
שם / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס
לי"ר אלן	יגור אלכסנדר	30298640	לי"ר			רח. סרנס 18 כרמיאל	077-3220511		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
שם / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
• בעלים • חוכר	לי"ר סלס ברוך	321299513	מ.מ.י	לי"ר	רח. החורש 5, כרמיאל ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	04-6558211	לי"ר	04-6560521	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
שם / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס
• עורך ראשי • מודד	אדריכל מודד מוסמך	קרייס ויקטוריה	306360231	50778	לי"ר	שבל טבת 27, כרמיאל אבו סטאן, ת.ד. 361, 24905	04-9886-836	054-5595331 050-7975417	04-9886-836

02.09.2015

תכנית חוראות מעודכנת ליתלי 2009

עמוד 7 מתוך 14

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**

מתן לגיטימציה לבניה קיימת ע"י שינוי בזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטח בניה מ 185 מ"ר ל 335 מ"ר, מתוכם 250 מ"ר עיקרי.
- שינוי קווי בנין
- הוספת מרתף למבנה בשטח של 55 מ"ר
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.434
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	165.0	85.0 +	250.0		
	מס' יחיד	1	0 +	1		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 מוגרים 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	434.0	100	434.0
100	434.0	100	434.0
מגורים א		מגורים א	
סה"כ		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.		כללי
שטח עקרי ישימש לבית מגורים של 2 קומות וקומת עליית גג כולל יח"ד אחת בלבד.		א.
שטח שירות ימשמש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה ושטחים אחרים מוגדרים בחוק כשטח שירות		
הוראות		4.1.2
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 4418 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו	כללי	א.
פתחים : על המרתף לעמוד בדרישות האיוורור המפורטות בחוק התכנון ובניה. גובה מקסימלי של הפתחים בחלק הבולט מעל פני הקרקע יותאם לגובה המקסימלי המותר לבליטת קומת המרתף. אחד מפתחי המרתף יאפשר מילוט.	הוראות אדריכליות	ב.
כתנאי להיתר, יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה לנושא ראדון.	גז ראדון	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	1	גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	שטח בניה מ"ר										
					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	(2) קווי בניה (מטר)		אחוזי	
									מתחת לקובעת	מפל לקובעת		צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		
															שטח בניה סה"כ
434.0	1	250.0	30.0	-	55.0	335.0	77.2	1	2	9.65 (1)	5.0	3.80	4.0	4.70	

(1) גובה הבנין מדוד ממפלס 2.65 - ועד הנקודה הכי גבוהה של הגג.

(2) קו בניין קדמי וצדדי שמאלי "0" מתייחס לחניה מקורה ומחסן גינה שמתחת לחניה בלבד.

02.09.2015

תבנית הוראות מעודכנת לית' 2009

עמוד 11 מתוך 14

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 6.3.1 החניה תהיה בתחום המרגש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תש"מ"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 גו 4418

6.4.2 העיצוב ארכטקטוני 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 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 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 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:

מזהיר 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)
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

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

6.11 חיזוק מבנים קיימים ותוספות מעלהם מפני רעידות אדמה.
תנאי למתן היתר בניה, הינו, בדיקת המבנה והתאמתו לדרישות ת"י 413 ולפי תמ"א 38

7. ביצוע התוכנית

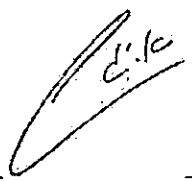
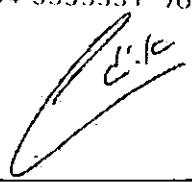
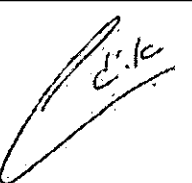
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אחד	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – מיידי מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יגר אלכסנדר אילן	חתימה: 	תאריך: 9.9.15	מגיש התוכנית
שם: קרייס ויקטוריה	חתימה: 	תאריך: 9.9.15	עורך התוכנית
אדריכלית קרייס ויקטוריה מס' רישון 50778 טל' 054-5595331			
שם: יגר אלכסנדר אילן	חתימה: 	תאריך: 9.9.15	יוזם בפועל
שם: חוכר - יגר אלכסנדר אילן	חתימה: 	תאריך: 9.9.15	בעל עניין בקרקע
מ.מ.י			