הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0342162

רח' יסעור 55-53, כרמיאל. (ג\23059)

מחוז **צפון**

מרחב תכנון מקומי **כרמיאל**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בנייה וקביעת הוראות בנייה, על מנת להסדיר מצב קיים ולאפשר תוספת בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** רח' יסעור 55-53, כרמיאל. (ג\23059)
		מספר התכנית 208-0342162
1.2	**שטח התכנית**	0.728 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל"ר
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	כרמיאל
	קואורדינאטה X	227085
	קואורדינאטה Y	756720
1.5.2 תיאור מקום	שכונת בני כרמיאל שלב ב', בין רחובות השלום ושחף.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	יסעור	55	
כרמיאל	יסעור	53	

שכונה גבעת מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19874	מוסדר	חלק	69	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 מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג\ במ\ 123	374

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2/ 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 4979	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4979 ממשיכות לחול.	3534	1134	07/03/1988
ג/ 21056	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668	21/02/2016
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
כר/ מק/ 424/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424/ 8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424/ 8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476	17/07/2005
ג/ במ/ 123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 123 ממשיכות לחול.	4500	2465	06/03/1997

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטוריה קרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ויקטוריה קרייס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/08/2015	ויקטוריה קרייס	11/01/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085555		
ל"ר	פרטי	נצחיה ויקי ישראל	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	55			
ל"ר	פרטי	פאבל ישראל	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור (1)	55			
ל"ר	פרטי	אריה רדיאנו	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור (2)	53			
ל"ר	פרטי	ימית רדיאנו	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	53			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : גוש : 19874 , תת חלקה : 2-69.

(2) הערה : גוש : 19874 , תת חלקה : 1-69.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נצחיה ויקי ישראל	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	55			
פרטי	פאבל ישראל	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	55			
פרטי	אריה רדיאנו	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	53			
פרטי	ימית רדיאנו	ל"ר	ל"ר	כרמיאל	יסעור	53			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		- ל"ר	ל"ר	ר.מ.י	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	a-tzafon@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ויקטוריה קרייס	50778	ויקטוריה קרייס אדריכלית ומורש	כרמיאל	שביל טבת	27	04-9886836	04-9886836	krais@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ישראל פומרנץ	605	ל"ר	כרמיאל	הפרחים	27	04-9881365	04-9889281	ipo-work@actcom.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת לגיליזציה לבינוי הקיים, והגדלת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה של שטח עיקרי .
2. הגדלת זכויות בנייה של שטח שירות .
3. שינוי קווי בניין בשני תא שטח כמפורט בתשריט ובטבלה 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
דרך משולבת	10
מגורים א'	1, 2

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	163	22.39
מגורים א'	565	77.61
סה"כ	**728**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך משולבת	163.56	22.46
מגורים א'	564.56	77.54

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	728.12	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. שטח עקרי ישמש לבית מגורים דו משפחתי, של 2 קומות עם גג רעפים .

ב. שטח שירות ישמש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה.

4.1.2 הוראות

א **אדריכלות**

1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג\ במ\1,123ו מק\כר\8\424 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
2. בשני תא שטח תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות או חדר מדרגות בחזית קדמי או צידי, בכפוף ובמסגרת זכויות והגבלות הבנייה המפורטות בטבלה (סעיף 5) להוראות התכנית.
3. בשני תא שטח תותר כניסה נפרדת לקומה עליונה, דרך מדרגות חיצוניות או גשרון מחניה, בתנאי שקיים קשר פיזי (מדרגות) בין הקומות, בתוך הבית.
4. גג תוספת חדר בקומת קרקע ו\או בקומה עליונה, וגג מחסן גינה, יכולים להיות גג בטון שטוח או גג רעפים.
5. יתפשר שימוש גג שטוח של תוספת חדר בק. קרקע כמרפסת פתוחה או מקורה במסגרת זכויות והגבלות הבנייה המפורטות בטבלה (סעיף 5) להוראות התכנית.
6. קירוי כל המרפסות יותר על פי תכנית ג\21056. בקשה לקירויים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
7. במסגרת בקשה להיתר בנייה, וועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל, רשאית לאשר מחסן גינה בגודל עד 12.0 מ"ר בהעברת שטח עיקרי לשטח שירות, במסגרת זכויות הבניה המותרות.
8. בתא שטח 1 ו 2, יותר קירוי או מצללה בחומר קל או קשיח (רעפים, בטון) חניה במפלס הרחוב, בקווי בניין צידיים וקדמי 0,
9. חומר גמר של תוספות בנייה יהיה כדוגמת הבית הקיים .
10. בתא שטח 1 ו 2 קו בניין קדמי 5.0 מ למבנה ו 3.0 מ' למרפסת מקורה בגג רעפים. לא תתפשר סגירת קירויים.
11. ,בתא שטח 1 ו 2 קו בניין אחורי 1.7 מ' למבנה, ו 0 נקודתי, למחסני גינה עם קירות אטומים ו 0.5 מ' נקודתי למרפסת מקורה בגג רעפים .
12. בתא שטח 2, יתפשר קו בניין צידי שמאלי נקודתי 0 ,לבניית מדרגות חיצוניות בלבד, בהסכמה עם שכנים הגובלים
13. בתא שטח 1,יתפשר קו בניין צידי ימני נקודתי 0 ,לבניית מחסן גינה ומדרגות חיצוניות .
14. הניקוז הגגות בקווי בניין 0 יהיה לתוך גבולות החלקה בלבד, בתחום התכנית.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, להולכי רגל, לחניות, לגינון, לניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.

4.2.2 הוראות

א **דרכים תנועה ו/או חניה**

תנאי לקבל טופס 4 וטופס גמר יצריך אישור מח' תשתיות עיריית כרמיאל על שמירת תשתיות

תכנון זמין מונה הדפסה 34

4.2	**דרך משולבת**
	ציבוריות כגון : מדרכה, גינון, השקייה, תאורה וכו'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת												
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
דרך משולבת		10	163			(1)										
מגורים א'	מגורים א'	1	282.5	215.5	(2) 35	250.5	88.5	60	1	3.5	(3) 8.2	2	(4) 3	0	(5) 1.7	(6) 5
מגורים א'	מגורים א'	2	282.5	215.5	(2) 35	250.5	88.5	60	1	3.5	(3) 8.2	2	0	(7) 3	(5) 1.7	(6) 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא זכויות בנייה.

(2) שטח שירות ישמש לממ"ד - 14 מ"ר, מחסן גינה - 6 מ"ר וחניה מקורה - 15 מ"ר

א. לא ניתן לעביר שטח מחסן גינה וחניה מקורה לכול מטרה אחרת

ב. תותר בניית חניה מקורה בקירוי או מצללה מחומר קל או קשיח, בקו בניין קדמי וצידי 0 במפלס הרחוב

.

(3) גובה הבניין כולל גג רעפים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבית הקיים לפי נספח בינוי של ג/ במ/ 123.

(4) תא שטח 1 יותר קו בניין צידי ימני 0 לבניית מדרגות חיצוניות ומחסן גינה.

(5) בשני תא שטח יותר קו בניין אחורי נקודתי 0.5 מ' לגג רעפים בחצר אחורית ו 0 לבניית מחסני גינה.

(6) בשני תא שטח יותר קו בניין קדמי (נקודתי) 3 מ' לגג רעפים מעל רחבת הסלון ודלת הכניסה הראשית,בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.10.

(7) בתא שטח 2 יותר קו בניין צידי שמאלי 0, לבניית מדרגות חיצוניות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותנים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

ב. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הינו הכנת נספח בינוי המפרט את כלל הבינוי המבוקש בהתאם לתב"ע זו.

נספח זה יאומץ ע"י הוועדה המקומית כמסמך מחייב, ויש לראותו כמקשה תכנונית אחת לצד תכנית זו.

6.2 עיצוב אדריכלי

1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג\ במ\123, ו מק\כר\424\8 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

2. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שאושרה בתאריך 22.5.2016 בכול הנוגיע לבניית צמודת קרקע, למעט לסעיף 4.4.3 .

3. העיצוב הארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בנייה יהיו כדוגמת בית קיים. אין חובה בחיפוי חזיתות המבנה באבן טבעית, כמפורט בסעיף 4.4.2 של הנחיות מרחביות.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

6.4 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 ההשנאה :

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 טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה

במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמ

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)

תכנון זמין מונה הדפסה 34

6.4 חשמל

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' 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 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .

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 מיוננת

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים בכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

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

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.6	**חיזוק מבנים, תמא/ 38**
	תנאי למתן היתר בנייה, מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413 ובהתאם לתמ"א 38.

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

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במיידי	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידית עם התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34