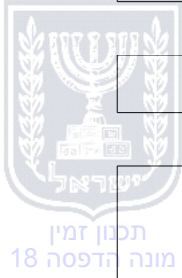


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0344226

רח' שחף 30-32, כרמיאל (ג\23049)



מחוז
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



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 תופסת בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' שחף 30-32, כרמיאל (ג23049)

ומספר התכנית

מספר התכנית 208-0344226

1.2 שטח התכנית 0.702 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

227187 קואורדינאטה X

756638 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בני כרמיאל שלב ב'.

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	שחף	32	

שכונה גבעת מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18948	מוסדר	חלק		145
19874	מוסדר	חלק	63	

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	389

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



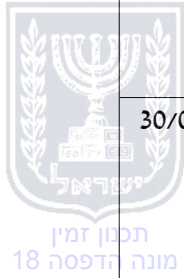
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטוריה קרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטוריה קרייס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/01/2017	ויקטוריה קרייס	24/08/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085555		
לי"ר	פרטי	עמיחי עבדה	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	30	04-9887245		
לי"ר	פרטי	כנרת עבדה נוה	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	30	04-9887245		kineretn@gmail.com
לי"ר	פרטי	אירינה רדצקי	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	32	04-9905931		irena@atgroup.co.il
לי"ר	פרטי	אנדרי רדצקי	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	32	04-9905931		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיחי עבדה	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	30	04-9887245		
פרטי	כנרת עבדה נוה	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	30	04-9887245		kineretn@gmail.com
פרטי	אירינה רדצקי	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	32	04-9905931		irena@atgroup.co.il
פרטי	אנדרי רדצקי	לי"ר	לי"ר	כרמיאל	שחף	32	04-9905931		

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		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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.

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 בטבלה 5 ותשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	164	23.36
מגורים א'	538	76.64
סה"כ	702	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	163.79	23.33
מגורים א'	538.13	76.67

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	701.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. שטח עקרי ישמש לבית מגורים דו משפחתי כולל 2 קומות עם גג רעפים. ב. שטח שירות ישמש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו במס' 123ו, ומק"כר 8\424\8 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>3. בשני תא שטח תותר כניסה נפרדת לקומה עליונה, דרך מדרגות חיצוניות, בתנאי שקיים קשר פיזי (מדרגות) בין הקומות, בתוך הבית.</p> <p>4. גג תוספת חדר בקומת קרקע ו/או בקומה עליונה, וגג מחסן גינה, יכולים להיות גג בטון שטוח או גג רעפים.</p> <p>5. יתפשר שימוש גג שטוח של תוספת חדר בק. קרקע כמרפסת פתוחה או מקורה במסגרת זכויות והגבלות הבנייה המפורטות בטבלה (סעיף 5) להוראות התכנית.</p> <p>6. קירוי כל המרפסות יותר על פי תכנית גא21056. בקשה לקירוים ומצללות תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>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.</p> <p>8. בתא שטח 1 ו 2, יותר קירוי או מצללה בחומר קל או קשיח (רעפים, בטון) חניה במפלס הרחוב, בקווי בניין צידיים וקדמי 0. לא תתאפשר סגירת הקירוים.</p> <p>9. חומר גמר של תוספות בנייה יהיה כדוגמת הבית הקיים.</p> <p>10. בתא שטח 1 ו 2 קו בניין קדמי 5.0 מ למבנה ו 2.3 מ' למרפסת מקורה בגג רעפים או קירוי קל, או מצללה.</p> <p>11. בתא שטח 1 ו 2 קו בניין אחורי 0 למחסני גינה ו/או תוספת חדר עם קירות אטומים.</p> <p>12. תא שטח 1 ו 2, יתפשר קו בניין צידי נקודתי 0, לבניית מדרגות חיצוניות, בהסכמה עם שכנים הגובלים.</p> <p>13. הניקוז הגגות בקווי בניין 0 יהיה לתוך גבולות החלקה בלבד, בתחום התכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, להולכי רגל, לחניות, לגינון, לניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>תנאי לקבל טופס 4 וטופס גמר יצריך אישור מח' תשתיות עיריית כרמיאל על שמירת תשתיות ציבוריות כגון: מדרכה, גינון, השקייה, תאורה וכו'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת									
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1)				גודל מגרש כללי	10		דרך מאושרת					
5 (6)	0	0	3 (5)	2	8.2 (4)	3.7	1	65	93.1	250.5	(3) 15	(2) 20	215.5	269	1	מגורים א'	מגורים א'
5 (6)	0	0	3 (7)	2	8.2 (4)	3.7	1	65	93.1	250.5	(3) 15	(2) 20	215.5	269	2	מגורים א'	מגורים א'

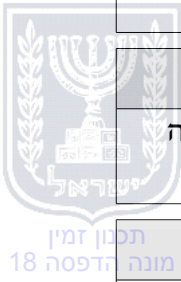
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

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.
- (3) תותר לבנות חניה מקורה בקירווי או מצללה מחומר קל או קשיח, בקו בניין קדמי וצידי 0 במפלס הרחוב.
- (4) גובה הבניין כולל גג רעפים ימדד ממפלס כניסה קובעת של הבית הקיים לפי נספח בינוי של ג/ במ/ 123.
- (5) יותר קו בניין צידי ימני 0 לבניית מדרגות חיצוניות פתוחות או בתוך חדר מדרגות ומחסן גינה.
- (6) יותר קו בניין קדמי - מקביל לרחוב שחף 2.3 מ' לגג רעפים או קירווי קל, או מצללה, מעל רחבת הסלון ודלת הכניסה הראשית, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.10.
- (7) יותר קו בניין צידי שמאלי 0 לבניית מדרגות חיצוניות פתוחות או בתוך חדר מדרגות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>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 המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הינו הכנת נספח בינוי המפרט את כלל הבינוי המבוקש בהתאם לתב"ע זו.</p> <p>נספח זה, יאומץ ע"י הועדה המקומית כמסמך מחייב, יש לראותו כמקשה תכנונית אחת לצד תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג2 במ23, ו מקו24\8 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית זו כפופה להנחיות מרחביות של כרמיאל, שאושרה בתאריך 22.5.2016 בכול הנוגע לבניית צמודת קרקע, למעט לסעיף 4.4.3 .</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמ</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p>	<p>6.4</p>



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 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 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 מייננת

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.

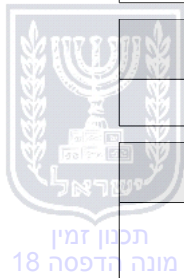
ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד מים " עין כרמים " ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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.



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	במיידית.	ל"ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידית עם אישור התכנית.

