

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
מחוז צפון
תכנית מס' 208-0469643
הועדה
03-12-2018

כרמיאל אנפח 7-גבעת מלפני ג/ 23395

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

208-0469643--

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום 03-12-2018

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
208-0469643--
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/09/18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להסדיר חריגות בניה במגרש.
חריגות בניה אינם משנים את האופי הסביבה ולא חורגים מהמעטפת הבנויה לפי היתר בניה.
העיקר החריגות בניה הם:
- שימוש בחלל מתחת לבניין שנוצר משיפועים בקרקע טבעית
- שימוש בשטח עליית גג
- הרחבת מחסן תת קרקעי
- סגירת פרגולות והפיכת אותם לקרויים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כרמיאל אנפה-7 גבעת מכוש ג/ 23395
		מספר התכנית	208-0469643
1.2	שטח התכנית		0.489 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	לי"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

קואורדינאטה X 227175

קואורדינאטה Y 756044

1.5.2 תיאור מקום מגרש נמצא בחלק הדרומי של שכונה גבעת מכוש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אנפה	כרמיאל
		גבעת מכוש	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19946	מוסדר	חלק	76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19946	18994

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11053 ג/	285
123 ג/ במ/	285

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /3. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3
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
03/08/2000	4380	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11053 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/11053
21/08/1980		2653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/424 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/424
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21056 והוראות 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/424 והוראות תכנית כר/מק/424 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כר/מק/424 /8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוריס אבליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוריס אבליס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	23/02/2018	בוריס אבליס	23/05/2017		1:250	רקע	מצב מאושר

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

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
גימלאי	פרטי	מרדכי מרקוביץ			כרמיאל	אנפה	7	04-9889977	04-9889977	smm0546@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי מרקוביץ			כרמיאל	אנפה	7	04-9889977	04-9889977	smm0546@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מרדכי מרקוביץ			כרמיאל	אנפה	7	04-9889977	04-9889977	smm0546@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בוריס אבליס	69950		כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725	04-9880725	10baruh@gmail.com
מודד	מודד	מחבוב סוויד	1003		פקיעין (בוקייעה)	פקיעין (בוקייעה) (1)		04-9976172		mahbubs@netvision.net.il

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי זכויות והגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח בניה

הגדלת מספר הקומות

הגדלת גובה המבנה

שינוי קווי בניין

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	יעוד	תאי שטח	יעוד
1	מגורים א'	1	מגורים א'
1	סימון בתשריט	1	מגורים א'
	קו בנין תחתית תת קרקעי		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	489	מגורים א'
100	489	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	489.35	מגורים א'
100	489.35	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>תותר בניית חניה מקורה בתחום המגרש בקו בנין "0" קדמי וצידי. יש להבטיח שניקוז החניה לא יפנה למגרש הגובל.</p> <p>ההנחיות להוצאת היתר בניה יינתנו בקובץ הנחיות מיוחדות שאושרו בוועדה המקומית כרמיאל</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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				
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי	גודל כללי							
(3)		1	2	6	2	1	40	76.3	סה"כ שטחי בניה (1) 373	שרות	עיקרי	15	172	489	1	מגורים א'	מגורים א'
										35	151						

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	אחורי (4)	1	מגורים א'	מגורים א'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

$$\text{מפלט כניסה} - \text{מפלט} = 0.00 = +267.50$$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ אישור ועדה מקומית ניתן יהיה להעביר שטחי בניה העיקריים והשירות בין מפלסי הבנין ובתנאי ששטחי הבניה ישמרו.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט תכנית.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
- במפלט כניסה מותרת קו בניין "0" לקירוי חניה.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.
- במפלט כניסה מותרת קו בניין "0" לקירוי חניה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.2	חשמל
<p>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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין 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 להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשיף (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (מציר הקו) - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (מציר הקו) - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 1.0 מ' שנאי על עמוד (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>	

6.2	חשמל
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: היתר הבנייה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על יד: מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם.</p> <p>הוראות בדבר טיפול בנגר העילי תהייה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א 34/ב/4.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות העירייה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו הסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>גז: אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>	
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>בהתאם לדרישת מהנדס העיר בקשה להיתר בניה בשטח התכנית יכול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	
6.6	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
6.7	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.8 הנחיות מיוחדות
על תכנית זו יחולו הנחיות מרחביות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל בהתאם למפורט לתחום מגורים

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים