

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0529008

נתיב הסיירים 37 ה' כרמיאל- שינוי בינוי

מחוז

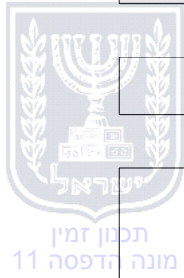
צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

זכויות בניה המאושרות בתכנית גנ/18338 לא תואמים לבניה קיימת בדבר שימוש שטחי בניה המיועדים לקרויים להרחבת חדרי מגורים.
לא ניתן לנצל במלאו את הזכויות שנותנת תכנית ג/ 21056 כדי להסדיר קירוי מהיציאה ממבנה מגורים לגינה. כמו כן, להסדרת הבניה קיימת נדרש תוספת שטחי בניה שכוללים שטחים שמאשרים קרויים מעל 30 מ"ר המותרים לפי תכנית ג/21056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נתיב הסיירים 37 ה' כרמיאל- שינוי בינוי

ומספר התכנית

208-0529008

מספר התכנית

0.522 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	226005
קואורדינאטה Y	756472

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נתיב הסיירים, בית מס' 37 כניסה ד' ו-ה', כרמיאל

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	נתיב הסיירים	37	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19870	מוסדר	חלק	19	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19870	18992

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גנ/ 18338	601

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21056 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21056
10/04/2011	3594	6222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 18338 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 18338
17/05/2001	2696	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11913 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11913



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	מחייב בדבר בניית קירויים	15: 40 24/10/2018	זיניה רבינוביץ	24/10/2018	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	11: 40 17/10/2018	בוריס אבליס	17/07/2017	1	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
	פרטי	אייל קמחי			כרמיאל	נתיב הסיירים) (1	37	04-8114330		kimhie@013.net
	פרטי	דמיטרי קרסיקוב			כרמיאל	נתיב הסיירים) (2	37			krassikov@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נתיב הסיירים 37ד, כרמיאל.

(2) כתובת: רחוב נתיב הסיירים 37ה', כרמיאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמיטרי קרסיקוב			כרמיאל	נתיב הסיירים) (1	37			krassikov@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב נתיב הסיירים 37ה', כרמיאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-9585777	04-9883146	a-tzafon@land.gov.il
חוכר		אייל קמחי			כרמיאל	נתיב הסיירים (2)	37	04-8114330		kimhie@013.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דמיטרי קרסיקוב			כרמיאל	נתיב הסיירים (3)	37			krassikov@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, נצרת עילית, מלון פלאזה.

(2) כתובת: רחוב נתיב הסיירים 37ד', כרמיאל.

(3) כתובת: רחוב נתיב הסיירים 37ה', כרמיאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בוריס אבליס	69950		כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725	04-9880725	10baruh@gmail.com
מודד	מודד	בוריס טאובין	1294		רקפת	(1)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il
אדריכלית	אדריכל	ז'ניה רבינוביץ	80550		כרמיאל	חטיבת עציוני	79	04-9888423	04-9888405	jenia.rabinovich@gmail.com

(1) כתובת: רקפת 145.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינו קווי בנין קדמי ואחורי

תוספת שטחי בניה - 4 מ"ר

שינוי תכסית

שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

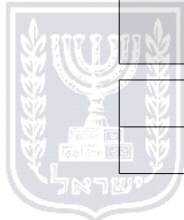


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	601



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	522	100
סה"כ	522	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	522.6	100
סה"כ	522.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>בינוי ע"פ נספח הבינוי (תותר סטיה של 0.5 מ' ממפלס הכניסה בבית) ועל פי סעיף 21 בתכנית המקורית ג/11913.</p> <p>חומרי גמר-חיפוי בחומרים קשיחים, בהתאם לסעי' 21 בתכנית ג/11913 ובהתאם לאישור הועדה המקומית בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>פיתוח בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>חניה בתחום המגרש.</p> <p>מבני עזר יבנו כחלק בילתי נפרד של המבנה העיקרי.</p> <p>להקמת סככות וקירויים הוראת בנייה תקפות לפי תכנית ג/ 21056 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p> <p>יש לדאוג לניקוז הגגונים לתוך תחום המגרש למגורים.</p> <p>הגשת פרטי הגגון והניקוז ממנו יהיו תנאי מוקדם להגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 2	(1) 2	60	370			(3) 66	(2) 304	(1) 500	601	מגורים	מגורים
(5) 3	(4) 3	3	2.8	(1) 2	(1) 2	60	370			(3) 66	(2) 304	(1) 500	601	מגורים	מגורים	

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) בהתאם לתכנית גנ/ 18338.
- (2) 304 מ"ר עיקרי כוללים: 284 מ"ר עיקרי ל-2 יח"ד+10 מ"ר תוספת שטח לכל יח"ד שמתוכם 2 מ"ר מיועדים להשלמת שטח גגון קיים בנוסף יותרו קרויים על פי תביע/ג 21056 - 30 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ 60 מ"ר
- (3) כולל 12.5 מ"ר לממ"ד, 5,5 מ"ר למחסן ו-15 מ"ר לקרוי חניה לכל דירה בהתאם לתכנית גנ/ 18338.
- (4) יותר קו בנין אחורי "0" להתקנת גגון/מצללה בגבולות המגרש על פי המפורט בנספח הבינוי.
- (5) יותר קו בנין כפי שמוסמן בתשריט התכנית לחניה בלבד.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>כל סעיפים בפרק 6 של הוראות תכנית ג/ 21056 בתכנית זו תקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום בניית המבנה ופיתוח במגרש, בניית חניות, חיבורים לתשתיות העירוניות וסילוק כל פסולת בנין ומבנים זמניים מהאתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהי בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור המהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי קבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים מוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ולפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p>	<p>6.4</p>





<p>חשמל</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל?עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>העברת מי נגר עילי מתחומי המגרש והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, הגדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p>6.5</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 ינתן בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפניה רעידת אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.6</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.7</p>

6.8	פיתוח סביבתי
<p>1. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנית מפורט של פיתוח נושא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט מפלסים, ניקוז, ריצוף, תשתיות, מתקנים הנדסיים, הכל כדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.9	פיתוח תשתית
<p>1. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מקזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: הבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כח קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים רשמיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-קרקעי, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך ובתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.</p>	

6.10	שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.11	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.12	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

מיידי