

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0595769

הגדלת ז. בניה: שביל ניסן 6, גבעת רם, כרמיאל.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/02/2022

לאשר את התוכנית

16/05/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרש מגורים שמספרו 138 בשכונת גבעת רם שבכרמיאל.
התכנית מקנה שטחי בניה נוספים, כ-70 מ"ר ומגיעה לסך של 201 מ"ר עיקרי, מציעה הגדלת תכנית ל 40% ושינוי נקודתי של קו הבניין הצידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הגדלת ז. בניה: שביל ניסן 6, גבעת רם, כרמיאל.

מספר התכנית 208-0595769

שטח התכנית 0.243 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

226241 קואורדינאטה X

757623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' שביל ניסן 6, גבעת רם, 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

שכונה כרמיאל גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19067	מוסדר	חלק		44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19067	18986

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

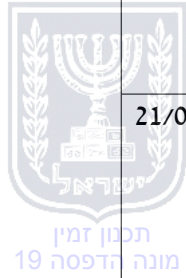
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 424	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 424. הוראות תכנית ג/ 424 תחולנה על תכנית זו.	2653			21/08/1980
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
ג/ במ/ 143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 143 ממשיכות לחול.	4502	2539		13/03/1997
1 / 18 / 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 18 / 33. הוראות תכנית 1 / 18 / 33 תחולנה על תכנית זו.	4935			23/11/2000



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				אלי גולדברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלי גולדברג		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	14/04/2022	אלי גולדברג	09: 35 14/04/2022	מסמך לחישוב שטחי המבנה- מחייב לעניין השטח.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/06/2020	אלי גולדברג	20: 18 02/06/2020		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

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	אלה שטיין			כרמיאל	שביל ניסן	6	04-9888481		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			04-6558211		tzafontichnun@land .co.il

(1) כתובת : מלון פלאזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי גולדברג		פז הנדסה ונייהול (1980) בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף	40	04-8781900		eli.goldberg @pazeng.co.i l
מהנדס	מודד	מוהנא ביבאר	771		ג'ת	ג'ת		04-9804186		bibarm@012. net.il
מתכנן	אדריכל	שירה מאמיה	121107		יעד (1)					smamia@gm ail.com

(1) כתובת : אלת המסטיק 42.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח העיקרי למגורים.

הקטנת שטח השירות.

הגדלת התכסית המותרת.

שינוי נקודתי של קו הבניין הקדמי והצידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

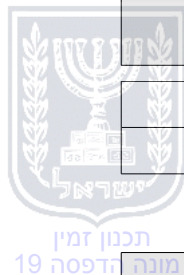
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	243.63	100
סה"כ	243.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	243.63	100
סה"כ	243.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. בתי מגורים חד משפחתיים. ב. מחסנים ביתיים. ג. חניה.	
הוראות	4.1.2



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

יעוד	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		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	1	243	225	10		235	97	40	1	4.1	8	2 (1)	0	1.65 (2)	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
2.2 (2)	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר עליית גג.

(2) לפי תשריט בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. כל הבניה תהיה צמודת קרקע, קומת הקרקע תשמש למגורים, כניסה מרחבים מוגנים ומחסנים.
- לא תותר חניה בתחום קומת הקרקע. כל המסדים יהיו סגורים.
- גובה המסד לא יעלה על 1.20 מפני הקרקע הסופיים.
- ב. בכניסה לבית, יציאה לחצר, חצר המשק ולמרפסות מחדרי המגורים יותקנו קרויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ג. גגות- הבית יקורה בגגות משופעים מכוסי רעפים, יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה.
- ד. תותר בנית עלית גג מתחת לגג רעפים.
- ה. תכנון מערכת המיזוג תעשה תוך שמירת העיצוב הארכיטקטוני של המבנה.
- ו. אנטנות, דוודים, קולטי שמש וארובות, יסומנו בהיתר הבניה. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- ז. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים
- ח. צנרת מים, ביוב, טלפון חשמל, טלוויזיה וגז לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ט. מסתורי כביסה: לא תותר הקמת מסתורי כביסה מחוץ לתחומי קירות המבנה. מסתור הכביסה והגגון ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויבנו מחומר קשיח, בחזיתו הצידי או האחורית של הבית.
- י. שילוט: יש להתקין שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבתים.
- יא. שילוט פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית מבנה המגורים.

6.2

חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

6.3

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור (בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
- 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 אווירי מבודד (כא"מ)
- 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



6.3	חשמל
	3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה 1 מ'ארון רשת על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. 3. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולוא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שנתנה חוות דעת מחחי"י על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מימוש התכנית תחל תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.
--	---

