

ליל
ד.ד.07

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל
תחום שפוט מוניציפאלי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/ 15625

וילה איטלקית - מכוש

יוזם התכנית:

"מי-טל" הנדסה ושירותים בע"מ

דרך חיפה 31, קריית אתא מיקוד: 28226, טל: 04-8728991, פקס: 04-8412963
דוא"ל: maytal@bezeqint.net

בעל הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רישיון מס: 78363)

א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

28 מאי, 2006

תאריך עדכון:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15625
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/11/06 לאשר את התכנית
דניאל כהנא
יו"ר הועדה המחוזית
סמכ"ל לתכנון

עמוד 1 מתוך 10

15625 ג/1
הודעה על אישור תכנית מס'
פוטמה בלקוט הפרסומים מס'
מיום

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מרחב תכנון מוניציפלי כרמיאל

ג/15625 וילה איטלקית - מכוש

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/15625 הנקראת: וילה איטלקית – מכוש.
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת מכוש בכרמיאל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 227900	צפון: 756300
גוש	חלקה	חלק מחלקה
18994		12

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 16.425 דונם- מדודים באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

א. בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ב. יוזם התכנית: "מי-טל" הנדסה ושירותים בע"מ

דרך חיפה 31, קריית אתא מיקוד: 28226, טל: 04-8728991, פקס: 04-8412963
דוא"ל: maytal@bezeqint.net

ג. עורך התכנית: דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רישיון מס: 78363)

א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/11053 שבתוקף ולתכנית מס' מק/כר/11053/6 שבתוקף.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון התכנית הכולל 10 דפי הוראות בכתב- מחייב.

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500, 1:1,250 - מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 – נספח מחייב.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20 מאי, 2003	הכנת התוכנית
24 ינואר, 2007	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
קו ומספר בירוק כהה רצוף	גבול חלקה קיימת ומספרה
מספר שחור מוקף בעיגול	מס' מגרש קיים
מספר שחור מוקף במסגרת מלבנית	מס' מגרש מוצע
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח צבוע תכלת	שטח למגורים ב'
שטח צבוע צהוב	שטח למגורים ג'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
מספר ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול	מרווח קדמי מדרך

1.10 טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
5.91	0.970	5.91	0.970	אזור למגורים א'
65.60	10.775	0.00	---	אזור למגורים ב'
0.00	---	81.52	13.390	אזור למגורים ג'
4.66	0.765	0.00	---	שטח ציבורי פתוח
0.79	0.130	0.00	---	שטח פרטי פתוח
11.81	1.940	11.81	1.940	דרך קיימת או מאושרת
11.23	1.845	0.00	---	דרך מוצעת
0.00	---	0.76	0.125	שביל להולכי רגל
100.00	16.425	100.00	16.425	סה"כ

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעודי הקרקע, עקב תכנון מפורט והתאמתו לדרישות הקשורות לרישום וחלוקת המגרשים.
- ב. הגדרת קווי בנין הקבועים בתכנית שבתוקף, שיתאימו לייעודי הקרקע שבתכנית המוצעת.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים מס' 40 ו-41, ללא שינוי בשטחם.
- ד. הסדרת ש.צ.פ. מס' 14. לאפשר ביצוע נכון של שביל המדרגות בשטח ירוק שימש כהפרדה בין מגרש בפיתוח קבלני לבין מגרשים מס' 40 ו-41 בביצוע פרטי של בנה ביתך.
- ה. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי דרך פרטית והפיכתה לדרך ציבורית בתוך מגרש המגורים.
- ב. קביעת שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
- ג. התאמת קווי בנין לתכנון מפורט.
- ד. הסדרת חניות ציבוריות ופרטיות בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות דיור מצב מוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
2	416	מגורים א'
48	5,155	מגורים ב'

פרק מס' 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות:

כללי:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

א. אזור מגורים א':

ישמש לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בלבד. לכל יחידת מגורים יידרש פתרון חניה בתחום המגרש על פי המפורט בנספח הבינוי. יותר לבנות מחסנים מעבר לקו בנין צידי, ובתנאי שהמחסן יהיה צמוד לבית המגורים. יותר להקים מחסן מתחת למפלס החניה. תותר הקמת חניה מקורה במרווח בניה קדמי וצידי.

ב. אזור למגורים ב':

ישמש לבניית מבני מגורים מדורגים ואחרים. יש לדאוג במסגרת מבני המגורים למחסן לכל יחידת מגורים. לכל יחידת מגורים יידרש פתרון חניה.

ג. שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, פסי ירק להפרדה, מתקני תשתית ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח. הכל לפי הוראות נספח פיתוח הנוף לתכנית ג/11053 שבתוקף ובאישור מהנדס העיר.

ד. שטח פרטי פתוח:

ישמש לגינות נוי עבור דיירי המתחם, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, פסי ירק להפרדה, מתקני תשתית ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב, גז וחשמל, כולל צובר גז וחדר טרנספורמציה, וכולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח. הכל לפי הוראות נספח פיתוח הנוף לתכנית ג/11053 שבתוקף, ובאישור מהנדס העיר.

ה. דרכים:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

3.2 **טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים:** עפ"י תכנית מפורטת מס' א/11053, כולל שינויים עפ"י תכנית מק"ב/11053 / 6.

מרחחי בניה במטרים (5) (4) (3) (2)	מרחחי בניה במטרים (5) (4) (3) (2)	אחוזי בניה ושטחי בניה מבסימליים						מס' יחיד מרבי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	יעוד	
		גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים					מתחת מפלס כניסה
4	5	8.0	2	240 מ"ר	40%	32 מ"ר	208 מ"ר	(1)	240 מ"ר	450	41,40	מגורים א'
4, 3	5	11.0	3	5,600 מ"ר	35%	840 מ"ר	4,760 מ"ר	(1)	5,600 מ"ר	13,300	141	מגורים ב'

3.3 **טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע:** (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מרחחי בניה במטרים	מרחחי בניה במטרים	אחוזי בניה ושטחי בניה מבסימליים										מס' יחיד מרבי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	יעוד
		גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע				
3	---	2,5	2	2,730	1,550	(4) 380	2,350	105	2,625	1	450	441, א'	מגורים א'		
3	5	2,5	1	910	910	95	815	---	910	20	4,400	801	מגורים ב'		
3	5	2,5	3	1,310	730	135	1,175	---	1,310	7	500	802	מגורים ב'		
3	---	2,5	5	1,178	500	363	815	---	1,178	11	700	803	מגורים ב'		
3	---	2,5	5	1,178	500	363	815	---	1,178	10	950	804	מגורים ב'		
לא יותר לבנות בשטח זה												11	שפ"פ		
לא יותר לבנות בשטח זה												12,13,14	שצ"פ		

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- קו בנין עבור גוונים בלבד יהיה שווה 1.5 מ'.
- יותר לבנות מחסנים מעבר לקו בנין צדד, ובתנאי שהמחסן יהיה צמוד לבית המגורים.
- יותר להקים מחסן מתחת למפלס החניה, שטח המחסנים כולל בשטחי השרות, סה"כ 110 מ"ר עבור חניות תת קרקעיות.
- יותר להקים מבנה לחניה מקורה מעבר לקו בנין קדמי וצדד.
- קווי בנין קדמי עפ"י רזוטה בתשריט. לרחי' אנקור ורחי' נחלילאלי קו בנין = 5.0 מ' דרך מוצעת מס' 1 קו בנין = 2.5 מ'.
- גובה הבניה המקסימאלי יימודד ממופלס הכניסה.

3.4 הוראות נוספות:

א. תניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא פחות מהקבוע בהוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר או עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנ"ל. חניה בקו בנין צידי אפס תותר בתנאי שהניקוז של מבנה החניה יהיה לכוון המגרש המבקש, ולא יפתחו פתחים בחזית המבנה הפונה לכוון המגרש השכן.

ב. תשתיות:

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז:

כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז.

ג. ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטי, באישור משרד הבריאות ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הקצה לביוב.

יותר מעבר ביוב ציבורי דרך מגרשי המגורים בטווח שלא יעלה על 2.0 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכות הגישה של הרשות לקווים אלה, ובתנאי השבת המצב לקדמותו.

ד. חשמל:

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

תחנות טרנספורמציה יותקנו במבנים או על גבי עמודים עפ"י תאום בין הועדה המקומית לחברת חשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

ה. תקשורת וטלפון:

כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.

ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש

לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.5 הוראות כלליות:

א. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות:

1. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
2. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד - על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

ג. רישום:

תוך חודשיים מיום אישורה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ד. היטל השבחה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

ה. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ו. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

ז. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ח. טיפול בהיקף החיצוני:

בשורת המבנים התחתונה, הגובלת עם הוואדי, יהיה פס הפרדה. על מבקש הבקשה להיתר לדאוג שהמדרון לרגלי המגרש ישמר במצבו הטבעי.

פרק מס' 4 מימוש התכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

כל הפרויקט יבנה כיחידה אחת ובשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 12 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק מס' 5 חתימות:

מג-טל
הנדסה ושק"מ בע"מ
ח.פ. 45716 חיפה
טל: 8412963 פקס: 8728992

5.1 יוזמי התכנית: "מג-טל" הנדסה ושירותים בע"מ

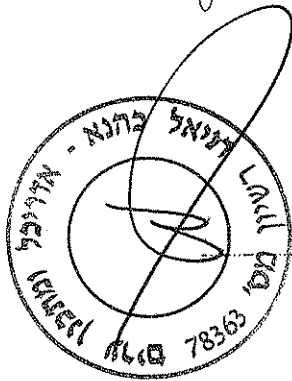
אין לנו התנגדות טכנית לתכנית. בתנאי שיש תרומה נאותה עם
השויות הרלוונטיות המוסמכות.
התימתנו יחד עם יצרני תכנון בלבד, אין בה כדי להעמיד כל זכות
ליוזם התכנית או יורש בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם ניתאים בו. ואין חתימתנו או
בניקוב הסכמתנו כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל השותפים
למי כל חובת ופסי"ב כל דין.

5.2 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

לניען הסדר ספד ייצרר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
שטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
החייאה בקיום הסכם האמור ולא ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש נאמתו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ופסי"ב כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הנגב

תאריך: 29.11.19



5.3 עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים