

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16952 רח. מורד הגיא 85. כרמיאל

תואם תרש"צ 1\18\27 בתוקף ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' גנ/2251 בתוקף



צפון

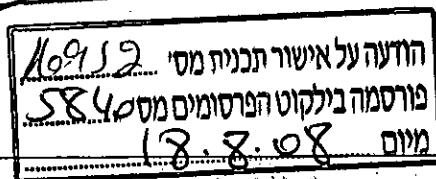
מחוז

כרמיאל

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

לתוכנית 2 מטרות עיקריות

האחת במישור הציבורי והשניה במישור הפרטי.

עלידי שינוי המבנים, אנו משפרים את חזות השכונה הותיקה בעיר, מעלים את איכותה ויוקרתה בעיני התושבים. כך נצליח למשוך תושבים צעירים וחדשים לשכונה שעבר זמנה ולחדשה. במישור הפרטי, הגדלת המבנה יוצרת דירות מרווחות יותר, המתאימות לסטנדרטים עכשוויים ולמשפחות התכנית גו/12671 המקורית שימשה כתקדים והצלחה ליצור העתענינות ביתר המגרשים השכנים והובילה תהליך של שינוי תביעות נוספות כגון זאת.

לפי תכנית גו/12671 התקבל תוספת של 408.0 מ"ר (כ 38%) למגרש.

לפי תכנית גו/16952 יתקבל תוספת של 329 מ"ר (כ 38%) למגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון**תכנית מס' גנ\16952****1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג' 2251	גנ\16952
שטח התכנית	1.2	1.203 דונם	
מהדורות	1.3	שלב תיקונים לפני דיון להפקדה	
סיווג התכנית	1.4	מספר מהדורה 1	
		תאריך עדכון 25.05.07	
		סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		מוסד התכנון	ועדה מחוזית
		המוסמך להפקיד את התכנית	אופי התכנית
		אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינטה מערב	756720
		מזרח - Y	
		קואורדינטה דרום	175228
		צפון - X	
תאור מקום	1.5.2	כרמיאל, שכונה דרומית, רחוב מורד הגיא.	
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	כרמיאל
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב	כרמיאל
		שכונה	דרומית
		רחוב	מורד הגיא
		מספר בית	85
גושים וחלקות בתכנית	1.5.5		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19063	רשום	חלק מהגוש	5	52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2251ג	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מפורטת 2251ג/תרש"צ 1/18/27	• שינוי • שינוי או התאמה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2251ג ממשיכות לחול.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• לא חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• לא חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• לא חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ל"ר		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר רישון	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תשריט	מחייב*	ל"ר 1 : 250	12	ל"ר 1	ל"ר 1	06.07.2006 23.07.2006	קרייס ויקטוריה.	ועדה מקומית כרמיאל	
תכנית בנייני	מחייב*	1 : 100		1		06.07.2006			

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש תכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אורבך פרידה אליעזר		051506145 63922959	ל"ר	ל"ר	מורד הגיא 8514 כרמיאל	04-9883789	052-4291952		

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אורבך פרידה אליעזר		051506145 63922959	ל"ר	ל"ר	מורד הגיא 8514 כרמיאל	04-9883789	052-4291952		

[illegible]

בעלי עין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		52-4291952	04-9883789	854 הגיא'א כרמיאל	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	051506145 63922959	אורבך אליעזר אורבך פרידה	לי"ר	חוכר •

עודד, התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	אדריכלות	אדריכל
krais@012.net.il	04-9886836	054-5595331	04-9886836	שכיל סבת 27 כרמית	קו אדריכלים	1003	306360231	קרייס ויקטוריה	מנהל ומודד מוסמך	מנהל ומודד מוסמך	מורד
mahbubs@netvision.net.il	04-9976172	052-2794757	04-9976172	ת.ד. 370 פקעין מיקוד 24914		1003	2330218	סויד מחבוב			אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
רשמו את המונח.	רשמו את הגדרת המונח.

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**

- תוספת זכויות והגבלות בניה באזור מגורים א'.
- מתן הוראות לעיצוב ארכיטקטוני חיצוני של המבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת אחוזי בניה בהתאם לאזור מגורים א'.
- שינוי קו בנין צדדי מ5מ' ל2מ' וקו בנין אחורי מ5מ' ל3מ'.
- קביעת מחדש גובה מבנה והוספת קומה עליית גג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.203		
מגורים – מספר יח"ד	4	אין תוספת יח"ד	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	615.0 מ"ר	255.0 מ"ר	
שטח דרך מאושרת – מ"ר			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.
מגורים א'.	1		
דרך מאושרת	2		

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זה, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
- א. שטח עקרי ימשש לבנין מגורים של 2 קומות + קומת עליית גג.
- ב. שטח שירות ימשש למחסנים וממ"דים וחניות מקורות.

4.1.2 הוראות

- א. כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית ג 2251 כללי
- ב. עיצוב אדריכלי
- גובה הבניין יימדד ממפלס רצפה של ק. קרקע בנין קיים ובכל מקרה לא יעלה על 9.50 מטר.
- פתרון קומת עליית גג הכלול חלוקה לשטח פרטי לדירות עליונות ושטח משותף לכל דיירי הבית. פתרון זה יהיה חלק מהתכנית בקשה להיתר בניה.
- גג של קומה עליית גג יהיה רק גג רעפים בלבד. פתרון צורת הגג יחשב בבתים הקיימים מעבר לכביש.
- תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבנייה כולל פירוט חומר הגמר.
- תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקנים אחרים. מיקום קולטי שמש ומתקנים אחרים יהיה חלק התוכנית להיתר בניה.
- לא יותקנו צינורות ביוב, מים, גז, טלפון על קירות חיצוניים של הבניין. תותר התקנת צנרת מי גשם רק אם הם משולבים בעיצוב ארכיטקטוני של הבניין.
- חומר גמר קירות חיצוניים של תוספת יהיה כדוגמת בית קיים.
- חלוקת שטחים של התוספת יהיה עפ"י תכנית בינוי.
- תותר בניית מחסנים לדירות בקומת קרקע, מתחת למשטחי חניות.

4.2 דרך מאושרת**4.2.1 שימושים**

- א. כל התכליות ושימושים בתכנית זה יהיו ע"פ תכנית ג 2251

4.2.2 הוראות

- א. כללי
- כל ההוראות ע"פ תכנית ג 2251

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מספר יח"ד	מס' תא שטח	מס' תא שטח	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	מער לבניסה הקובעת		
3	2	2	5	-	2 + עליית גג	4	40	81.5	703.0 (4)	-	-	(3) 88.0	(2) 615.0	1	מגורים א'

- (1) גובה הבניין יימדד ממפלס רצפה של ק. קרקע בנין קיים.
 (2) שטח עקרי של קומה עליית גג לדירה אחד בכל מקרה לא יעלה על 53.0 מ"ר.
 (3) חלוקה שטחים של תוספת יהיה עפ"י תכנית בינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 חתימת הסכמת שכנים על גבי חתימה על תכנית בקשה להיתר בניה.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

6.3 הוראות הג"א

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

6.4 חניה

תנאי להוצאת היתר בניה להרחבות המוצעת של הדירות, פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידית	

7.2 מימוש התכנית

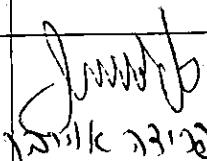
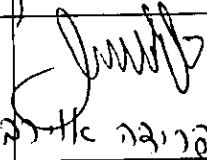
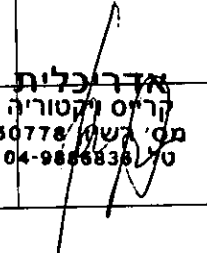
לי"ר.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מקומית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מחוזית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	הטביעו את חותמת וחותמת השר או מי שהוסמך על-ידו.	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			051506145 63922959	אורבך אליעזר אורבך פרידה	מגיש התכנית
			051506145 63922959	אורבך אליעזר אורבך פרידה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרע
			ת.ז. 306360231	קרייס ויקטוריה - אדריכלית	עורך התכנית

אדריכלית
קרייס ויקטוריה
מס' רישום 50778
04-9886838