

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/כר/14/11053

שם תוכנית: רח. זמיר 23 שכ. גבעת מכוש כרמיאל
ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/11053 בתוקף

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

מסמך תב"מ 3
09/10/09

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בניין צדדי מערבי לכיוון ש.צ.פ. מ 4.0 מ' ל 3.0 מ' על מנת ניצול טוב יותר של שטח מגרש.
שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 3.50 מ' לצורך בניית מרפסת בק. כניסה,
שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 4.50 מ' לצורך הרחבת פינת אוכל בק. כניסה
שינוי קו בניין אחורי עד קו בניין 0' לצורך בניית בריכה פתוחה פרטית.
שינוי מפלסי בינוי של המגרש בחלקו מערבי צמוד לש.צ.פ. (מפלס עליון ותחתון) - הגבהה
ל 1.50 מ' : מ 250.50 ל 252.00 בחלק העליון, מ 247.50 ל 249.00 בחלק התחתון.
שינוי גובה המבנה בהתאם למפלסי בינוי חדשים.
פתיחת כניסה משנית למגרש לצורך בניית רמפה לאנשים עם מוגבלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רח. זמיר 23 שכ. גבעת מכוש כרמיאל
ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'11053 בתוקף

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק\כר\11053\14

מספר התוכנית

918.5 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן א

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | |
| | | קואורדינטה X | 227105 |
| | | קואורדינטה Y | 755965 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | כרמיאל שכ. גבעת מכוש, רח.זמיר | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | כרמיאל |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • כל תחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | כרמיאל |
| | | שכונה | גבעת מכוש |
| | | רחוב | זמיר |
| | | מספר בית | 23 |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18994 | • רישום | • חלק הגוש | | 12 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 18994 | 18994 |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 11053\ג | 251 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| 11053\ג | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11053\ג ממשיכות לחול | | 10.06.2000 |

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גודם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
| | | קרייס ויקטוריה | 29.06.08 | ל"ר | 18 | ל"ר | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | | קרייס ויקטוריה | 29.06.08 | 1 | ל"ר | 1:100 | • מחייב | תכנית בינוי |
| | | קרייס ויקטוריה | 29.06.08 | 1 | ל"ר | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------|-------------|------------|------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקיה | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | לי"ר | לי"ר | 052-3822651 | 04-9987691 | רח.יערה 3 כרמיאל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 0520123171 | דורי יעקוב | לי"ר |
| | | | | 04-9987691 | רח.יערה 3 כרמיאל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 054112354 | דורי מרים | לי"ר |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------|-------------|------------|------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| לי"ר | לי"ר | 052-3822651 | 04-9987691 | רח.יערה 3 כרמיאל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 0520123171 | דורי יעקוב | לי"ר |
| | | | 04-9987691 | רח.יערה 3 כרמיאל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 054112354 | דורי מרים | לי"ר |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|--------|------------|------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| | 052-3822651 | | 04-9987691 | רחומר 23 כרמיאל רחומר 23 כרמיאל | | מנהל מקרקעי ישראל | 052012317 054112354 | לי"ר דורי יעקוב דורי מרים | לי"ר לי"ר לי"ר | לי"ר דורי יעקוב דורי מרים | לי"ר לי"ר לי"ר | בעלים חוכר חוכר |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|-----------|----------------|---------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| krajsi@012.net.il | 04-9886836 | 054-5595331 | 04-9886836 | שביל טבת 27 כרמיאל | לי"ר | לי"ר | 50778 | קרייס ויקטוריה | 306360231 | קרייס ויקטוריה | אדריכלית |
| biharm@netvisi on.net.il | 04-9804219 | 054-44496741 | 04-9804186 | גית הגלילית 25251 ת.88 | לי"ר | לי"ר | 771 | מוחנא ביבאר | 058524315 | מוחנא ביבאר | מודד מוסמך |

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- שינוי קו בניין צדדי מערבי לכיוון ש.צ.פ.,
- שינוי קו בניין אחורי עד 3.5 מ' לבניית מרפסת בק. כניסה, עד 4.50 מ' להרחבת פ.אוכל בק.כניסה ועד 0 לבניית בריכת שחייה פתוחה פרטית,
- שינוי מפלסי בינוי- על מנת ניצול שטח המגרש טוב יותר.
- שינוי גובה מבנה בהתאם למפלסי בינוי חדשים.
- פתיחת כניסה משנית למגרש על מנת לתת גישה למגרש לאנשים עם מוגבלות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בנין : צדדי מערבי מ 4.00 מ' ל 3.00 מ'
אחורי מ 5.00 מ' ל 3.5 מ' לבניית מרפסת בק. כניסה
אחורי מ 5.00 מ' ל 4.5 מ' להרחבת פ.אוכל בק.כניסה
אחורי מ 5.00 מ' ל 0 מ' לבניית בריכת שחייה פתוחה פרטית.
- שינוי מפלסי פיתוח בהגבהה ל 1.50 מ' בחלק מערבי של המגרש : מ 250.500 ל 252.00 מפלס עליון מ 249.00 ל 247.50 מפלס תחתון
- שינוי גובה מבנה מ 8.0 ממפלס בינוי קובע ל 6.50 ממפלס בינוי חדש 252.00 בחלק עליון של המגרש מ 6.90 ממפלס בינוי חדש 249.00 בחלק התחתון של המגרש.
- פתיחת כניסה משנית בפינה צפון מערבי של המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 918.5 מ"ר |
|-------------------------|-----------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערך | סוג נתון כמותי |
|------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| סה"כ שטח כלל שטח עקרי ושירות | 244.0 | | אין שינוי | 244.0 | מ"ר | מגורים |

| | | | | | |
|--|--|---|---|---|----------|
| | | 1 | 1 | 1 | מס' יח"ד |
|--|--|---|---|---|----------|

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|----------------|
| מגורים א' | 251 | |
| ש.צ.פ. | 1 | |
| שמורת נוף | 2 | |
| דרך מאושרת | 5 | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| כללי. | לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש 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 שמש לבית מגורים של 2 קומות עם גג רעפים כולל יח"ד 1 |
| ב. | שטח שירות ישמש למחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ומתקניים תכניים של בריכה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | כללי כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא 11053 |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | מדרגות בן מפלסי הרחוב, שבילי הולכי רגל, גינון, מתקני משחקים, מתקני גינון. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | כללי כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא 11053 |
| 4.3 | שמורת נוף |
| 4.3.1 | שימושים |
| כללי | כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא 11053 |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| כללי | כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית גא 11053 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) | צפיפות לדונם נטו | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|-----------|-----------------|-----------|------|------------|------------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|-----------------------|---------------|-------|-----------------|------------|------------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | | מתחת | מעל | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| (2) 3.5-0 | 4.0 | 3.0 | 5 | 1 | 6.50 (1) 6.90 | 40.0 | 2.2 | 1 | 54.22 | 244.0 | 36.0 | 208.0 | 450.0 | 1 | מגורים א' |
| | | | | | | | | | | ללא זכויות בניה | | | | 1 | ש.צ.פ. |
| | | | | | | | | | | ללא זכויות בניה | | | | 2 | שמורת נוף |
| | | | | | | | | | | ללא זכויות בניה | | | | 5 | דרך מאושרת |

1. גובה הבית כולל גג רעפים 6.50 מ' במפלס העליון. גובה הבית ימדד ממפלס בינוי חדש (252.0) ויהיה בכל מקרה לא יותר גבוהה מ-6.00 מ' מגובה רחוב מול אמצע המגרש.

2. גובה הבית כולל גג רעפים 6.90 מ' במפלס התחתון. גובה הבית ימדד ממפלס הבינוי חדש (249.00) ויהיה בכל מקרה לא יותר גבוהה מ-6.00 מ' מגובה רחוב מול קו בניין אחורי 3.50 מ' לצורך בניית מרפסת בק. כניסה.
 קו בניין אחורי 4.50 מ' לצורך הרחבת פ.אוכל בק. כניסה.
 קו בניין אחורי 0.0 מ' לצורך בניית בריכה פרטית בק. תחתונה.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הוראות הג"א

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

6.3 חניה

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

6.4 תשתיות6.4.1 **מים** אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל.6.4.2 **ניקוז** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים גשם של כל שטח בתחום התכנית, ולפי הנחיות ניקוז בתכנית ג/11053.6.4.3 **ביוב** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירונית, באישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל ולפי הנחיות בתכנית ג/11053.6.4.4 **חשמל** לאיינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 2.0 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 1.50 מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.0 מ'
 ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי 9.50 מ'
 ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

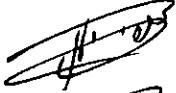
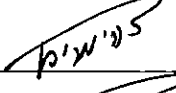
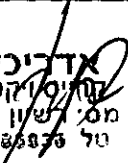
ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| 1 | מיידיית | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|--|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| |  | | 052012317 054112354 | דורי יעקוב דורי מרים | מגיש התוכנית |
| |  | | 052012317 054112354 | דורי יעקוב דורי מרים | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | מינהל מקרקעי ישראל | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| |  אדריכלית דוריס ויקטוריה מס' רשון 80778 טל 04-8825876 | | 306360231 | קרייס ויקטוריה | עורך התכנית |