

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' מקובר\15\11053
שם תוכנית: רח. עפרוני 22, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

מס' 3
 11/2/11

דברי הסבר לתוכנית

שינוי מפלס בינוי ופיתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רח. עפרוני 22, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל</p>	<p>שם התוכנית :</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מספר התוכנית מקור\1511053</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>הגשה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>62 א(א) סעיף קטן ___ (4) (5)</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>הרשאות.</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>ללא</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
 - קואורדינטה X 756604
 - קואורדינטה Y 227592
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 - נפה עכו
 - יישוב כרמיאל
 - שכונה גבעת מכוש
 - רחוב עפרוני
 - מספר בית 22

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18991	• מוסדר	• חלק מהגוש	129	225

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18991	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג11053	21

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
ג11053	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג11053 ממשיכות לחול		10.06.2000
מק424	תואם			04.1998
ג17007	תואם			11.03.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קרייס ויקטוריה	27.07.09	1	ל"ר	1 : 100	• מחייב	תכנית בנין
		קרייס ויקטוריה	27.07.09	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		קרייס ויקטוריה	27.07.09	1		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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון ל"ר	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			לי"ר	052-8425600	רח. עפרוני 22, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	36301430	אורי פרג'אן	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון ל"ר	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	052-8425600	רח. עפרוני 22, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	36301430	אורי פרג'אן	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		לי"ר	052-8425600	רח. עפרוני 22, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	36301430	אורי פרג'אן	לי"ר	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
krais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל טבת 27, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	50778	306360231	קרייס וקטוריה	אדריכל	•
work@actcom.co.il	04-9889281	050-5375634	04-9881365	ת.ד. 399, כרמיאל	לי"ר	לי"ר	605	12145975	ישראל פומרץ	מוסמך מודד	•

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 מפלס בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי מפלס פיתוח בהנמכה של 2.0 מ' בחלק העליון של החלקה : מ – 242.00 ל – 240.00

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	672.0 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על פי תכנית גו11053 שטח המותר לבנייה – 240.0 מ"ר. על פי שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מותר תוספת של 4.0 מ"ר, לצורך ממ"ד.	244.0		אין שינוי	244.0	מ"ר	מגורים
	1		1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
		10	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	מ"ר
86.7	מגורים א	86.7	583.0
13.3	דרך משולבת	13.3	89.0

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד:	
4.1.1 שימושים	
כללי	לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
א.	שטח עקרי ישמש לבית מגורים של 2 קומות עם גג רעפים כולל יח"ד 1 בלבד.
6	שטח שירות ישמש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
4.1.2 הוראות	
א.	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גא 11053 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.2 דרך משולבת:	
4.2.1 שימושים	
כללי	כל שימושים יהיו ע"פ שימושים של תכנית גא 11053
4.2.2 הוראות	
א.	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גא 11053 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/ד' נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד- צמאלי	ציד- ימני	קדמי	קובעות							מתחת	מעל	שטחי לבניסה הקובעות					שירות	עיקרי
													שירות	עיקרי					
5	4	4	5	2	(1) 8.0	40	1.7	1	41.85	244.0	-	-	36.0	208.0	583.0	1	מגורים א'		
ללא זכויות בניה																			
														89.0	10		דרך משולבת		

(1) גובה הבנין כולל גג רעפים ימודד ממפלס הבינוי של תכנית גו11053 ולא ממפלס הבינוי חדש.

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, יהיה מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית

6.4 עיצוב אדריכלי

- 6.4.1 מבנה מגורים קומה אחד או שתיים יהיו משולבות בבניית אבן או ציפוי קשיח אחר בשיעור של 30% משטח הברוטו של חזיתות דקמי ואחורי. ניתן לשלב ציפוי הקשיח גם בחזיתות אחרות – באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 6.4.2 הבית יהיה בעל גג רעפים משופע בשטח של לא פחות מ-30% משטח הגג, כאשר יתר שטח הגג יהיה מרוצף או מכוסה בחצץ לבן או פתרון אחר לאישור מהנדס העיר.
- 6.4.3 מסתור כביסה לא יבלוט מגוף הבניין.

6.5 תשתיות

- 6.5.1 **מים** אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל.
- 6.5.2 **ניקוז** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים גשם של כל שטח בתחום התכנית, ולפי הנחיות ניקוז בתכנית גא 11053.
- 6.5.3 **ביוב** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירונית, באישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל ולפי הנחיות בתכנית גא 11053.
- 6.5.4 **חשמל** לא יינתן 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 מהתיל חצוני 2.0 מ' מציר הקו 2.25 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד מהתיל חצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל חצוני 5.0 מ' מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל חצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.0 מ'
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

6.6 ניצול מירבי של מים נגר עילי והעשרת מים תהום.

- א. מים נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון ש.צ.פ., לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מיידי	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

