

העמק משרד

תכנית מס'מק/כר/18/11053

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/כר/18/11053

שם תוכנית: . סמטת פשוש 18-20, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>ועדה מקומית כרמיאל אישור תכנית מס' 18/11053/כר/מק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/2007 מהאריך 25.11.12</p> <p>מנהל תכנון יו"ר ועדה ראש העיר כרמיאל</p> <p>מנהל תכנון יו"ר ועדה ראש העיר כרמיאל</p>
--	--

--	--

--	--

מסמך : 1 מתוך 3
 תאריך : 25.06.2012
 חתימה :

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

תוספת קומת תחתונה.
נייוד אחוזי בנייה מותרים בין תתי החלקות, ללא שינוי סה"כ שטח המותר לבנייה.
שינוי קווי בניין קדמי ואחורי להצללה ומחסן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח. סמטת הפשוש 18-20, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/כר/18/11053

מספר התוכנית

767 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

25.06.2012 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)(6)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

756000 קואורדינטה X
228050 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה גבעת מכוש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כריאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

גבעת מכוש סמטת הפשוש 18-20

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19949	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11053/ג	180

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.08.2000	4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית גו 11053 ממשיכות לחול	• שינוי	11053/ג
26.11.2009	6025		• בכפוף	גנ17007
30.07.07	5696	שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים ובעל חדירות גבוהה למשקעים	• בכפוף	תמ"מ 219
09.03.11		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית. הוראות לתוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים, תחולנה על תכנית זו.	• בכפוף	ג17007
26.03.2008		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מקושר11053\13	• בכפוף	מקושר11053\13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	25.06.2012		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	25.06.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	קרייס ויקטוריה	25.06.2012	1		1:100	מחייב	תכנית בינוי

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
ל"ר	בטאן שמחה	073442034	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רח. סמטת הפשוש 18-20 כרמיאל		054-2454880	04-8112725	ofeckbat@017.net.il	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל"ר	בטאן שמחה	073442034	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רח. סמטת הפשוש 18-20 כרמיאל		054-2454880	04-8112725	ofeckbat@017.net.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ.מ.י	ל"ר	קרית הממשלה, נצרת	04-6558211	ל"ר	04-6560521	ל"ר	
• חוכר	בטאן שמחה	073442034	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רח. סמטת הפשוש 18-20 כרמיאל	ל"ר	054-2454880	ל"ר	ofeckbat@017.net.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	קרייס ויקטוריה	306360231	50778	ל"ר	ל"ר	שביל טבת 27, כרמיאל	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	krais@012.net.il	
• מודד	רמזי קעואר		883	ל"ר	ל"ר	רח. אלמותנבי 22, חיפה, מקוד : 35377	04-8524038	052-2352708	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il	

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 חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית.
- שינוי בקווי בניין הקבוע בתכנית.
- תוספת קומה (קומה תחתונה)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- נייד אחוזי בנייה מותרים בין תתי החלקות (תא שטח 1 ו 2), ללא שינוי סה"כ שטח המותר לבנייה.
- ניידות 34.0 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 2 (סמטת הפשוש 20) לטובת שטח עיקרי תא שטח 1 (סמטת הפשוש 18)
- ניידות 7.0 מ"ר שטח שירות מתא שטח 1 (סמטת הפשוש 18) לטובת שטח שירות תא שטח 1 (סמטת הפשוש 18)
- שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 ל 4.0
- שינוי קו בניין קדמי נקודתי מ 5.0 מ' ל 0.5 מ' ול 3.0 מ' להצללה
- שינוי קו בניין אחורי נקודתי מ 5.0 מ' ל 3.0 מ' להצללה מחומר קל.
- שינוי קו בניין אחורי נקודתי מ 5.0 מ' ל 0.0 למחסן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 767.0

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	311.0		ללא	311.0	מ"ר	מגורים
	2		ללא	2	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'
				2	מגורים א'

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	767.0	מגורים א		100	767.0	מגורים א
100	767.0	סה"כ		100	767.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
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	
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גא 11053, למעט השינויים המוצעים בתכנית זו
ב.	עיצוב אדריכלי	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גא 11053 בתוקף
ג.		העיצוב ארכטיקטוני וחומרי גמר של תוספת קומה תחתונה, מצללות ומחסן יהיו כדוגמת בית קיים, כתנאי להיתר בניה יש לקבל את אישור מהנדס העיר לחומרים ועיצוב התוספות המבוקשות. בתוספת מחסן גינה בקו בניין אחורי 0, לא יהיו שום פתחים. גובה מירבי נטו של מחסן גינה יהיה לא יותר מ2.30. גג של מחסן גינה יהיה גג שטוח. ניקוז מים גשם מגג מחסו גינה, היה לכיוון פנים המגרש בלבד. אין לפתוח פתחים בקיר מחסן בקו בניין אחורי "0"
ד.	גז ראדון	בשלבי תכנון אדרכיטקטני והנדסי, כתנאי להיתר הבניה ובשלבי ביצוע תוספת הקומה התחתונה, ינתן פתרון למניעת חדירת גז רדון, בהתאם להנחיות מחלקת איכות הסביבה עיריית כרמיאל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מערבי	צידדי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות (3)				עיקרי
(5) 4 3	4	4	(4) 5 0.5	1	2	8.0	40	2.6	1	60.8	233.5	39.5	64.5	7.0	122.5	384.0	1	מגורים א'
(7) 5 0	4	4	(6) 5 3	-	2	8.0	40	2.6	1	39.0	149.5	-	-	29.0	120.5	383.0	2	מגורים א'

(1) גובה הביין 8.0 מ' כולל גג רעפים ימדד ממפלסי הבינוי.

(2) ניתן לעביר שטח בין המפלסים, במסגרת סה"כ שטח המותר.

(3) שטח שרות ממ"דים מחושב על פי זכויות הניתנות בתכנית ג'17007 (סה"כ תוספת 4 מ"ר ליח"ד)

(4) בתא שטח 1 (סמטת פשוש 18) יותר קו בניין קדמי נקודתי 0.5 מ' להצללה.

(5) בתא שטח 1 (סמטת פשוש 18) יותר קו בניין אחורי נקודתי 3.0 להצללה.

(6) בתא שטח 2 (סמטת פשוש 20) יותר קו בניין קדמי נקודתי 3.0 להצללה.

(7) בתא שטח 2 (סמטת פשוש 20) יותר קו בניין אחורי נקודתי 0 למחסן.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק.

6.3 חניה
 6.3.1 החניה תהיה בתחום המרגש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 עיצוב אדריכלי
 6.4.1 כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053

6.5 תשתיות

6.5.1 **מים** אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור תאגיד המים "עין כרמים" כרמיאל.

6.5.2 **ניקוז** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים גשם של כל שטח בתחום התכנית,

6.5.3 **ביוב** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירונית, באישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל.

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 160-110 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'

6.7 ניצול מירבי של מים נגר עילי והעשרת מים תהום.
 א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.8 פיקוד העורף
 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלטוחדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעת רצון יוץ הג"א

7. ביצוע התוכנית

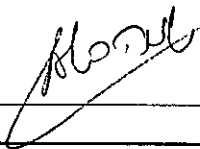
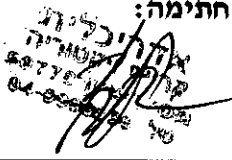
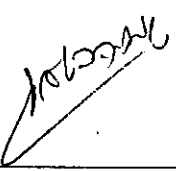
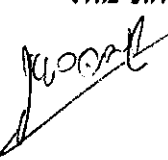
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הכל	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

<p>תאריך: 25.06.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: בטאן שמחה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 25.06.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: קרייס ויקטוריה</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 25.06.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: בטאן שמחה</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 25.06.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: חוכר - בטאן שמחה</p>	
		<p>מ.מ.י</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>