

העתק משרד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/כר/20/11053

שם תוכנית: שינוי מפלסי פיתוח מגרשים 27, 28, "כרמי מכוש" - גבעת המכוש, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p><b>ועדה מקומית כרמיאל</b>  אישור תכנית מס' מק/כר/20/11053  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' 2014004 מתאריך 22/6/14  מנהל הועדה: <i>עדי אלוני</i>  מנהל הועדה: <i>עדי אלוני</i></p>	<p><b>ועדה מקומית כרמיאל</b>  הפקדת תכנית מס' מק/כר/20/11053  הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  בישיבה מס' 2013008 מתאריך 16.12.13  מנהל הועדה: <i>עדי אלוני</i>  מנהל הועדה: <i>עדי אלוני</i></p>
--	---


מסמך: 1      מתוך: 3  
תאריך: 20/3/14  
חתימה:

16/11/14  
20/3/14  
*עדי אלוני*

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה את מפלסי הפיתוח ( $\pm 0.00$ ) של תאי השטח הנכללים בתחום התכנית, לצורך התאמתם לטיפוסי בינוי מבוקשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי מפלסי פיתוח מגרשים 27, 28, "כרמי מכוש" -  
גבעת המכוש, כרמיאל

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מק/כר/20/11053

מספר התוכנית

1565 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

10.02.2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,6,7,8,9 , 62 א (ג)

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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 כרמיאל  
 קואורדינטה X 226800  
 קואורדינטה Y 757455

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב אנקור בשכונת גבעת המכוש בכרמיאל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כרמיאל  
**התייחסות לתחום הרשות נפה** • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב כרמיאל  
 שכונה גבעת המכוש  
 רחוב אנקור  
 מספר בית 20,22

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18991	• מוסדר	• חלק מהגוש	171, 170	172

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/כר/11053/16	28, 27

**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
		שינוי במפלסי תאי השטח הנכללים בתכנית. כל יתר הוראות תכנית מק/כר/11053/16 תמשכנה לחול	• שינוי	מק/כר/11053/16
26/11/2004	6025	כל הוראות תכנית גמ/17007 תמשכנה לחול בתחום התכנית.	• כפיפות	גמ/17007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גיניה רבינוביץ	23.01.2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב (*)	נספח בינוי
	ועדה מקומית	גיניה רבינוביץ	23.01.2014	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גיניה רבינוביץ	23.01.2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריטת 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				"כרמי מכוש" בע"מ		חטי' גבעתי 19, כרמיאל	04-9984625			nadlan@sbaruch.name	

#### 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
				"כרמי מכוש" בע"מ		חטי' גבעתי 19, כרמיאל	04-9984625			nadlan@sbaruch.name

#### 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
• חוכר				"כרמי מכוש" בע"מ		חטי' גבעתי 19, כרמיאל	04-9984625			nadlan@sbaruch.name

#### 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	אדריכל ז'ניה רבינוביץ	309354611	80550			חטיבת עציוני 79, כרמיאל	04-9888423	054-5204751	04-9888423	Jenia.rabinovich@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך ישראל פומרנץ	012145975	605	י. פומרנץ – מודד מוסמך		בית ניוטון 1, כרמיאל	04-9881365	050-5375634	04-9889281	Ipo-work@actcom.co.il

**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
לי"ר	לי"ר

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**

1. שינוי מפלסי פיתוח במגרשים 27, 28 על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי במפלסי הפיתוח במגרשים 27, 28 בהתאם לנספח בינוי. יתר הוראות תכנית מק/כר/16/11053 תמשכנה לחול.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.565
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)		שינוי (+/-) למצב המאושר (מ"ר)	מצב מאושר (מ"ר)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		בהתאם לתכנית מק/כר/16/11053	0	בהתאם לתכנית מק/כר/16/11053	מ"ר	מגורים א'
		2	0	2	מס' יחיד	

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
		1,2	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	1565	מגורים א'		100	1565	מגורים א'

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	ע"פ השימושים המותרים בתכנית מק/כר/16/11053	
<b>ב.</b>	מגורים בקוטגים חד משפחתיים, דו משפחתיים, <b>ובטיפוסים יחודיים.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	כל הוראות הבניה יהיו ע"פ ההוראות המותרות בתכנית מק/כר/16/11053.
<b>ב.</b>	מסתורי כביסה	<p>1. תותר בניית מסתורי כביסה מקורים או לא מקורים עד גובה 210 ס"מ נטו - גובה ראש, כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>2. מסתורי הכביסה יוכלו לבלוט עד 2.00 מ' מעבר לקוי הבנין אחורי בלבד.</p> <p>3. מסתורי הכביסה יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>
<b>ג.</b>	מחסן כלי גינה	<p>1. תותר בניית מחסן כלי גינה בנפרד מן המבנה, או כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל מקסימלי של המחסן כמפורט בטבלת הזכויות, סעיף 5.</p> <p>2. המחסן יוכל לבלוט מקווי הבנין על פי הנחיות מק/כר/16/11053. במידה ויבנה מחסן בקו אפס - <b>צידי או אחורי בלבד</b> - הוא ישולב בפיתוח המגרש. יודגש כי לא יבנה מחסן כלי גינה בקו בנין אפס קדמי.</p> <p>3. המחסנים יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>
<b>ד.</b>	גגות	<p>1. תותר בניית גגות שטוחים או גגות רעפים משופעים.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, לא יותקנו גגות רעפים משופעים במגרשים העולים ברחוב אנקור.</p> <p>3. באישור מהנדס הועדה תתאפשר בליטה של 3.00 מ' מעבר לקו בנין לצורך בניית גגון מעל לכניסה למבנה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.</p>
<b>ה.</b>	גישה למבנה	באישור מהנדס הועדה יותר שינוי במיקום מדרגות פיתוח/שביל הגישה למבנים ביחס לתכנית ג/11053 על פי המפורט בנספח הבינוי.
<b>ו.</b>	חניה	באישור מהנדס הועדה יותר שינוי במיקום החניה במגרש ביחס לתכנית ג/11053 על פי המפורט בנספח הבינוי.
<b>ז.</b>	גזוזטראות	תתאפשר חריגה של עד 10% מקוי בנין לצורך בניית גזוזטרה לא מקורה על פי הוראות החוק.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד לתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (כולל)	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות													
מגורים א'	1,2	780	כל זכויות והגבלות הבניה תהיינה ע"פ תכנית מק/כר/11053/16 המאושרת														

**6. הוראות נוספות**

הוראות תכנית מק/כר/11053/16 חלות במלואן על תכנית זו, כמפורט בסעיפים 6.1 עד 6.21

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית: 5 שנים מיום אישורה**

**8. חתימות**

תאריך: 23/01/2014	חתימה:	שם: <b>שרה מי מכוש בע"מ</b> ח.פ. <b>514440064</b>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: כרמי מכוש בע"מ	
תאריך: 23/01/2014	חתימה:	שם: זיניה רבינוביץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 309354611		תאגיד: מ/80550	
תאריך: 23/01/2014	חתימה:	שם: <b>שרה מי מכוש בע"מ</b> ח.פ. <b>514440064</b>	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: כרמי מכוש בע"מ	
תאריך: 23/01/2014	חתימה:	שם: <b>שרה מי מכוש בע"מ</b> ח.פ. <b>514440064</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: כרמי מכוש בע"מ	
תאריך: 23/01/2014	חתימה:	שם: <b>שרה מי מכוש בע"מ</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: <b>514440064</b> ממ"י	