

הנתה משרדי

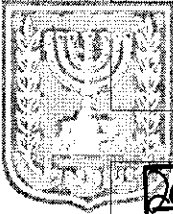
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0266148

מגרש 522 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות

הודעה על אישור תכנית מס' 208-0266148
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7227
מיום 13/3/16 עמוד 4372



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית כרמיאל

אישור תכנית מס' 208-0266148
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015005 מתאריך 26.5.15

יו"ר הועדה

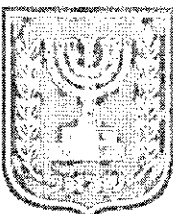
מנהל הועדה

אנו מודים לך
מהנדס העיר
עיריית כרמיאל

עדי אפרת
ראש העיר כרמיאל



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון

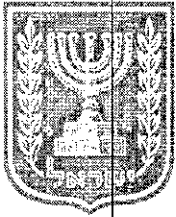


משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון

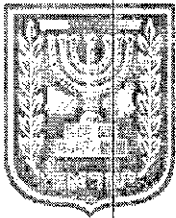
מסמך : 1 מתוך 3
תאריך: 23/2/16
חתימה:

דברי הסבר לתכנית

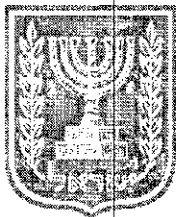
תוכנית זו מגדירה ומוסיפה הוראות בינוי להתאמת הבינוי המוצע בתוכנית המקורית ג/11053 למצב הקיים בשכונת מכוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



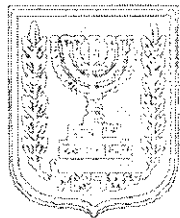
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

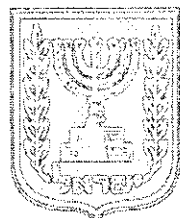
1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 522 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	208-0266148
1.3	מהדורות	שלב	11.437 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

227258 קואורדינאטה X

756118 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בין רחוב נשר לסימטת הטווס בשכונת מכוש בכרמיאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מכוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19946	מוסדר	חלק	139	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

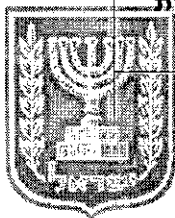
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
522	11053/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



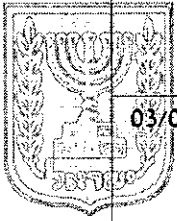
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

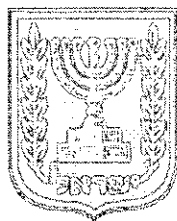
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11053 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11053 ממשיכות לחול.	4906	4380	03/08/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



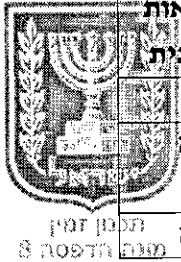
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



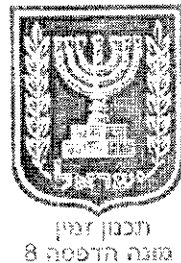
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			דניאל כהנא			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		04/11/2014	דניאל כהנא		04/11/2014	גליון 1:	לא



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085555	04-9085679	ester_m@ladpc.gov.il

תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085555	04-9085679	ester_m@ladpc.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל- מחוז צפון	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	izafontichnun@mami.gov.il

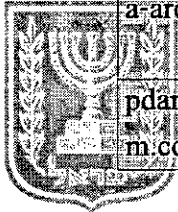
תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

(1) כתובת: ת.ד. 580.

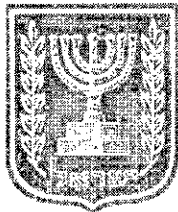
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	04-9991321	danny@dank a-arc.com
	מודד	ישראל פומרנץ	605	כרמיאל	הנפח	4		04-9881365	04-9889281	pdana@actco m.co.il

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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.

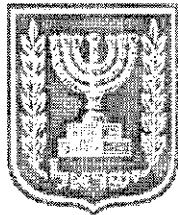
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי הוראות אדריכליות באופן שימנע הסתרת הנוף ע"י שורת מבנים לשורת מבנים שמאחוריהם.
- ב. קביעת מפלס הגגות המקסימלי ביחס למפלס המגרש מאחוריהם.



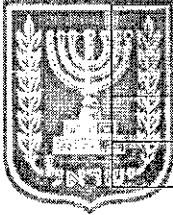
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 11.437



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	44			44	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,032			5,032	מ"ר	מגורים (מ"ר)

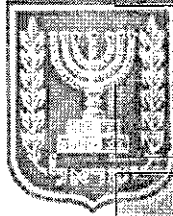
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	522



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	11,437	100
סה"כ	11,437	100

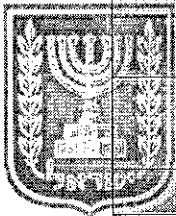
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	11,437.07	100
סה"כ	11,437.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים 'א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש למגורים ולמבני עזר למגורים, ובהתאם לשימושים המאושרים למגרש 522 בתוכנית ג/11053.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תוכנית ג/11053, למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.	
עיצוב אדריכלי	ב
במגרש 522, במבנים העליונים הפונים לרחוב נשר, גובה מפלס הגג לא יהא גבוה ממפלס הפיתוח (מפלס 0.00) של המבנים הקיימים בצידו השני של אותו הרחוב. זאת, על מנת למנוע הסתרת נוף.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

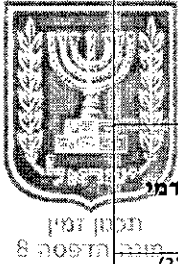
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי					סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש כללי	+			
אחורי					(1) 160			11437		522	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 2	(3) 8	16	24	136	11437	בית דו משפחתי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 3	(3) 11	28	18	102	11437	בית קומות	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 3	(3) 11	28	18	102	11437	522	מגורים א'

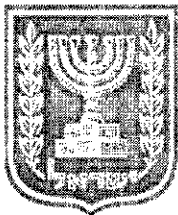
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ליחידת דיור אחת.
- (2) לפי ג/11053.
- (3) אופן מדידת הגובה יהיה ע"פ הוראות ג/11053 וסעיף 4.1.2 בתוכנית המוצעת.
- (4) מסי הקומות המירבי יהיה לפי הכניסה הקובעת למבנה (מפלס 0.0). הגובה המירבי לא כולל קומות מתחת לכניסה הקובעת.



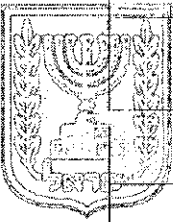
תכנון זמין
מונה וודיפסה 8



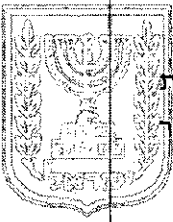
תכנון זמין
מונה וודיפסה 8

6. הוראות נוספות

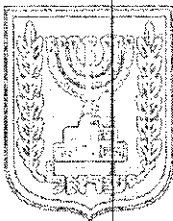
6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. כל ההוראות לעיצוב המבנים יהיו ע"פ הוראות תוכנית ג/11053. ב. מפלס הגגות המקסימלי במבנים יקבע כמפורט בסעיף 4.1.</p>	
6.2	חניה
<p>לפי הוראות ג/11053.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים במיקום אחר. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.0 מטר מציר הקו ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ט) כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן י) ארון רשת 1.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן יא) שנאי על עמוד 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או היתר בניה אחרת, לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3	חשמל
<p>בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

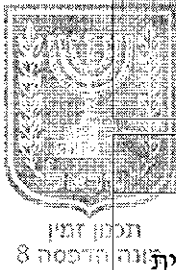


6.4	ניקוז
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים בכל השטח בתחום התוכנית, בהתאם להוראות רשות הניקוז.</p>	

6.5	ביוב
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

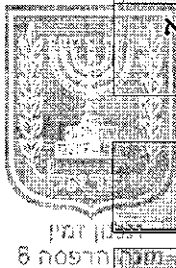
6.6	ניהול מי נגר
<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	

6.7	פסולת בניין
<p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.8	תשתיות
<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ואישור תאגיד המים "עין כרמים".</p>	

6.9	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם שישולם היטל השבחה המגיע כחוק.</p>	

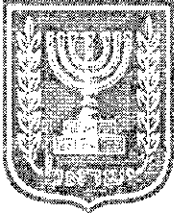


7. ביצוע התכנית

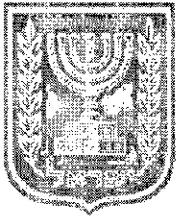
7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

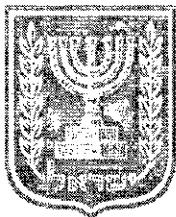
7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

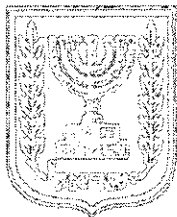


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

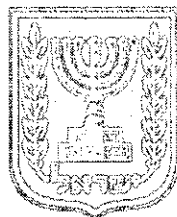
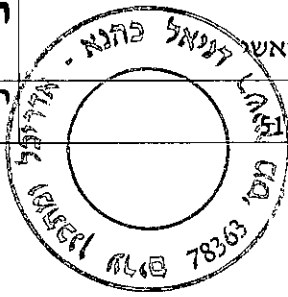
8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך: 24.2.16
	ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל 0			עקריות כרמיאל
יזם	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך: 24.2.16
	ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל 0			עקריות כרמיאל
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל- מחוז צפון 0			חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	דניאל כהנא	סוג:	תאריך:
	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ 514864008			חתימה:

תעודת חתימה
24.2.16
מגיש התכנית
מגיש התכנית
מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8