

הענתק משרדו

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0266155

מגרשים 523, 524 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות

התוכנית
מס' 208-0266155

הודעה על אישור תכנית מס' 208-0266155
מורטמה בילקוס הפרסומים מס' 7227
מיום 13/3/16 עמוד 4372

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית כרמיאל
מס' תכנית מס' 208-0266155
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20/5005 מתאריך 26.5.15
מנהלס הועדה
אייל דותם
מהנדס העיר
עיריית כרמיאל

עדי אלדר
ראש העיר כרמיאל

התוכנית
מס' 208-0266155

מסמך: 1 מתוך: 3
תאריך: 23/2/16
חתימה:

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוסיפה הוראות והנחיות אדריכליות לאפשר בניית המגרשים והתאמת הבינוי המוצע לשכונה הקיימת, גבעת מכוש.



רשות הממשל
משרד התכנון והבנייה



רשות הממשל
משרד התכנון והבנייה



רשות הממשל
משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 523, 524 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

208-0266155

מספר התכנית

23.664 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

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



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

קואורדינאטה X 226894

קואורדינאטה Y 756172

1.5.2 תיאור מקום מגרש 523 (523 א' ו- 523 ב') נמצא בין הרחובות נשר סנונית ושקנאי בשכונת מכוש בכרמיאל.

מגרש 524 נמצא בין הרחובות סנונית ושקנאי 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	128, 130-131, 133, 135	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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11053/ג	524, 523 א - 524 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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



הילוך זמין
מונה הדפסה 7



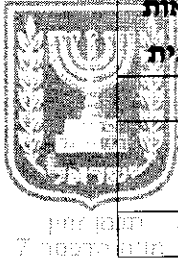
הילוך זמין
מונה הדפסה 7



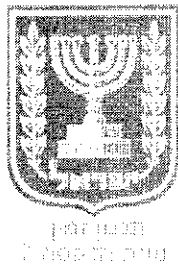
הילוך זמין
מונה הדפסה 7

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



מנהל תכנון
משרד המגורים

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

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



מנהל תכנון
משרד המגורים

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

(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.



משרד התכנון
והתעסוקה
7



משרד התכנון
והתעסוקה
7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

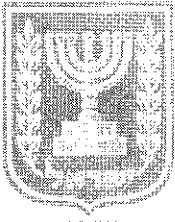
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות אדריכליות בנושא גגות של המבנים הסמוכים לדרך השלום ולרח' נשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגגות יהיו משופעים- גגות רעפים בלבד, לאפשר השתלבות הבינוי החדש בשכונה הקיימת.



משרד תכנון ובינוי
מנהל תכנון ובינוי



משרד תכנון ובינוי
מנהל תכנון ובינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 23.664



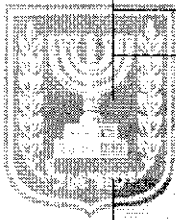
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	96		96		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	10,608		10,608		

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'	5232, 5231, 524
שביל	10
שטח ציבורי פתוח	11

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	22,602	95.51
שביל	233	0.99
שטח ציבורי פתוח	830	3.51
סה"כ	23,665	100

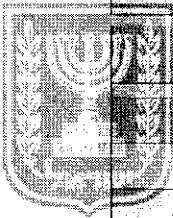
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	22,601.11	95.51
שביל	233.17	0.99
שטח ציבורי פתוח	829.77	3.51
סה"כ	23,664.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים ולמבני עזר למגורים, ובהתאם לשימושים המאושרים למגרש 523 ולמגרש 524 בתוכנית ג/11053.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תוכנית ג/11053, למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.
ב	עיצוב אדריכלי
	יש לבצע גגות רעפים משופעים מעל המבנים הסמוכים לדרך השלום ולרחוב נשר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי ההוראות בתוכנית ג/11053 המאושרת.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	לפי ההוראות בתוכנית ג/11053 המאושרת.
4.3.2	הוראות



המנהל
ת.ד. 7100
7110100



המנהל
ת.ד. 7100
7110100



המנהל
ת.ד. 7100
7110100

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ומבנה

קדמו	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת	
														עיקרי	שרות
5	5	4	4	(4) 2	(3) 8	8	(2)	(1) 160		24	136	7277	בית דו משפחתי	5231	מגורים א'
5	5	4	4	(4) 4	(3) 14	22	(5)	(1) 120		18	102	7277	בית קומות	5231	מגורים א'
5	5	4	4	(4) 2	(3) 8	8	(6)	(1) 160		24	136	6790	בית דו משפחתי	5232	מגורים א'
5	5	4	4	(4) 4	(3) 14	20	(6)	(1) 120		18	102	6790	בית קומות	5232	מגורים א'
5	5	4	4	(4) 2	(3) 8	8	(7)	(1) 160		24	136	8534	בית דו משפחתי	524	מגורים א'
5	5	4	4	(4) 4	(3) 14	30	(7)	(1) 120		18	102	8534	בית קומות	524	מגורים א'
								(8) 5						11	שטח ציבורי פתוח

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



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ומבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי בניה ליחידת דיור אחת.
- (2) סה"כ תכסית למגרש 5231 ע"פ ג/11053 : 35%.
- (3) אופן מדידת הגובה יהיה ע"פ הוראות ג/11053.
- (4) מס' קומות מרבי לפי ג/11053.
- (5) סה"כ תכסית למגרש 5231 ע"פ ג/11053 : 35%.
- (6) סה"כ תכסית למגרש 5232 ע"פ ג/11053 : 35%.
- (7) סה"כ תכסית למגרש 524 ע"פ ג/11053 : 35%.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בכפוף לסעיף 2.4 בתוכנית ג/11053 המאושרת..

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

- א. כל ההוראות לעיצוב המבנים יהיו ע"פ הוראות תוכנית ג/11053.
- ב. הגגות במבנים יקבע כמפורט בסעיף 4.1.

6.2 חניה

לפי הוראות התוכנית ג/11053.

6.3 חשמל

- 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.
- 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.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

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 160-110 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

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

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

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). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



מחלקת תכנון
 משרד התכנון והבנייה

6.4	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>	

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

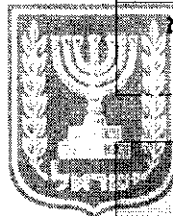


מחלקת תכנון
 משרד התכנון והבנייה

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 הזים 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>	



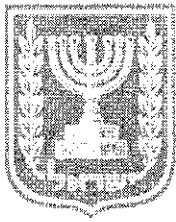
מחלקת תכנון
 משרד התכנון והבנייה

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

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



תכנית מס' 208-0266155
שם התכנית: מגרשים 523, 524 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות



תכנית מס' 208-0266155
שם התכנית: מגרשים 523, 524 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות



תכנית מס' 208-0266155
שם התכנית: מגרשים 523, 524 שכונת מכוש- שינוי הוראות אדריכליות

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	עניית כרמיהל	תאריך:	24.2.16
	ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיהל 0		חתימה:			

יזם	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	ראש העיר	תאריך:	24.2.16
	ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיהל 0		חתימה:			

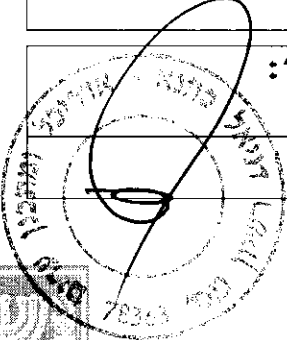
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:		
	רשות מקרקעי ישראל- מחוז צפון 0		חתימה:			

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	דניאל כהנא	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ 514864008		חתימה:			

עדי אלדר
ראש ועיר כרמיהל



תכנון ונגישות
מחוז צפון



תכנון ונגישות
מחוז צפון



תכנון ונגישות
מחוז צפון