

2013856

זעתק משרד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 208-0286062

כרמיאל- רח' יונת הבר 15 גבעת מכוש

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי כרמיאל  
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים



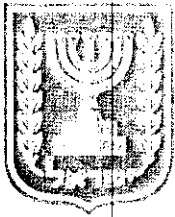
הודעה על אישור תכנית מס' 208-0286062  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 7223  
מתאריך: 7/3/16 שנה עברית:

ועדה מקומית כרמיאל  
אישור תכנית מס' 208-0286062  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20/5007 מתאריך 19.7.15  
מחלקת הועדה  
אילנה זיתם  
מהנדס העיר  
עיריית כרמיאל

מסמך: 1 מתוך 4  
תאריך: 12/10/15  
חתימה:

## דברי הסבר לתכנית

ברחוב יונת הבר 15 בגבעת מכוש בכרמיאל, גוש 19949 חלקה 10, נדרש שינוי מפלסי בינוי ופיתוח, הגדלת גובה הבניין בחלק התחתון של המגרש ושינוי קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

כרמיאל- רח' יונת הבר 15 גבעת מכוש

שם התכנית

208-0286062

מספר התכנית

4.58 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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 התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
	קואורדינאטה X	228057
	קואורדינאטה Y	756152



תכ  
יזורים

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כרמיאל - חלק מתחום הרשות

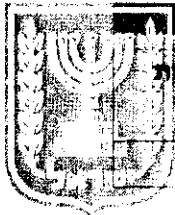
נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	יונת הבר	כרמיאל

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספרי חלקות  
בחלקן

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19949	מוסדר	חלק	10	

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/	147

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/08/2000	4380	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11053 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11053
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דניאל כהנא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	23/03/2015	דניאל כהנא		23/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		04/01/2015	דניאל כהנא		04/01/2015	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
	פרטי	אמיר צדיקפור			כרמיאל	לוטם	15	052-6133302		Amir230964@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר צדיקפור			כרמיאל	לוטם	15	052-6133302		Amir230964@walla.com

**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	(*)		04-6558211	04-6560521	fontichnun@mami.co.il
חוכר	אמיר צדיקפור			כרמיאל	לוטם	15	052-6133302		Amir230964@walla.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
danny@dank pnc.com	04-9991321	04-9990321			(*)	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	78363	דניאל כהנא	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
p.handsa gmail.com		052-8408383			(*)	מזרעה	925	נידאל פואחירי	מודד	





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי מפלסי בניין ופיתוח.
- ב. הגדלת גובה בניין מקסימלי בחלק התחתון של המגרש.
- ג. שינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. שינוי מפלס בניין בחלק התחתון של המגרש מ 243.90 ל 245.70 ו 244.20 לבריכת שחייה.
- ב. שינוי מפלס בניין בחלק העליון של המגרש מ 245.40 ל 247.00 ובחלק מזרחי ל 245.50.
- ג. הגבהת גובה בניין ב כ 1.0 מ' בחלק תחתון של המגרש מ 251.90 ל 252.94.
- ד. שינוי קו בניין קדמי ל 4.80 מ'.
- ה. שינוי קו בניין צדדי מזרחי ל 3.5 מ' ול 1.9 מ' עבור פיר מעלית עתידי בלבד.
- ו. שינוי קו בניין אחורי ל 4.70 מ' ול 0.0 עבור בריכת שחייה בלבד.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.58

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		208		208	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'	10



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	458	100
סה"כ	458	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	458.43	100
סה"כ	458.43	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>
	<b>מגורים א'</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותנים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.</p>	<b>4.1.1</b>
<p><b>הוראות</b></p>	<b>4.1.2</b>
<p><b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p> <p>א</p> <p>כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053, למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.</p>	



תכנית  
מונה



תכנית  
מונה



תכנית  
מונה

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4.8	4.7 (5)	4	3.5 (4)	(2)	2	(3)	1	40	240	(2)	(1)	32	208	458	10	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) הוועדה רשאית לעביר שטח ממפלס מעל לכניסה הקובעת למפלס מתחת למפלס הקובעת, במסגרת סה"כ שטח המותר לבנייה.
- (2) הוועדה רשאית לעביר שטח ממפלס מעל לכניסה הקובעת למפלס מתחת למפלס הקובעת, במסגרת סה"כ שטח המותר לבנייה.
- (3) גובה המבנה: 7.0 מ' כולל גג רעפים ימדד ממפלס הבינוי המקורי ( 245.40 ) בחלק עליון של המגרש, ו 9.0 מ' ימדד ממפלס הבינוי המקורי ( 243.90 ) בחלק תחתון של המגרש, ובהתאם לנספח בינוי.
- (4) יותר קו בניין 1.90 למעלית עתידית, כמסומן בנספח הבינוי. השינוי בקו הבניין הינו נקודתי ומתייחס רק לבניה ושימוש במעלית עתידית במיקום המסומן..
- (5) יותר קו בניין 0.0 לבריכת שחייה בלבד, כמסומן בנספח הבינוי. השינוי בקו הבניין הינו נקודתי ומתייחס רק לבניה ושימוש בבריכת שחייה במיקום המסומן..



**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053

**6.2 חניה**

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

**6.3 ניהול מי נגר**

מזנה

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

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4 תשתיות**

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל . החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל .

2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים גשם של כל שטח בתחום התכנית, ולפי הנחיות ניקוז בתכנית גובמא 123.

3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב עירונית, באישור מחלקת תשתיות עיריית כרמיאל ולפי הנחיות בתכנית גובמא 123.

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 החיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד מהתיל החיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל החיצוני 5.0 מ' מציר הקו 6.50 מ', בשטח פתוח מציר הקו 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל החיצוני 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'

**6.5 היטל השבחה**

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

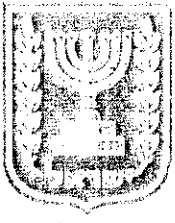
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**






מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכל במידי	

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי עם אישור התוכנית



**8. חתימות**

	תאריך: 21/9/15	סוג:	שם: אמיר צדיקפור שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	<del>חתימה:</del>			
	תאריך: 21/9/15	סוג:	שם: אמיר צדיקפור שם ומספר תאגיד:	זם
	<del>חתימה:</del>			
	תאריך:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל- מחוז צפון 0	בעל עניין בקרע
	חתימה:			
	תאריך: 21/9/15	סוג: חוכר	שם: אמיר צדיקפור שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
	<del>חתימה:</del>			
	תאריך: 21.9.15	סוג: עורך ראשי	שם: דניאל כהנא שם ומספר תאגיד: דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ 514864008	עורך התכנית
	<del>חתימה:</del>			

