

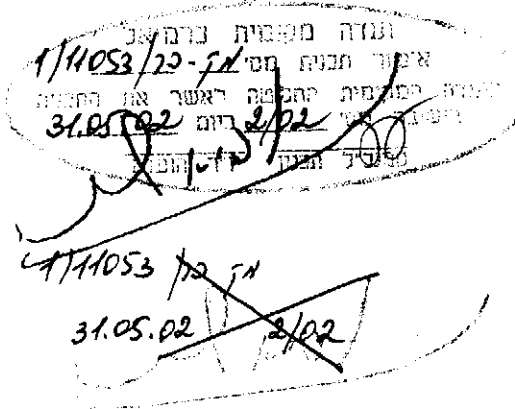
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/ 11053 / 1 הנקראת:

מכוש - שינוי בינוי מצפה הימים

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.



יוזם התכנית: יובל אלון – חברה לבנין בע"מ
רח' החרושת 4 א.ת.ק. ביאליק
ת.ד. 1119, מיקוד: 27110
טל: 04-8744234
פקס': 04-8744549

בעל הקרקע: מדינת ישראל
בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית, 17105
טל: 04-6558211
פקס': 04-6560521

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל
יישוב קהילתי- מנוף
ד.נ. משגב 20184
טל: 04-9998623
פקס: 04-9999379

תאריך:
22 יוני 2001,
25 אוקטובר, 2001
28 דצמבר, 2001

3
מס' 11053/22-פא'
12/11/02

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא- מכוש – שינוי בינוי - מצפה הימים.
 תכנית מפורטת מס' מק/כר / 11053 / 1 .
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.

2. חלות ומיקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה.
 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 מיקום התכנית בחלק המערבי של שכונת מכוש בכרמיאל.
 גוש : 18993 , חלק מחלקות : 1,4,5,6,13

3. מסמכי התכנית:

- 3.1 תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
 3.2 התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
 3.3 נספח בינוי בקני"מ 1:250 – נספח מחייב.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף, מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

19.222 דונם- מדודים בצורה גרפית.

7. מטרות התכנית:

- 7.1 שינוי תכנית הבינוי החלה על שטח התכנית, על פי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
 7.2 שינוי קו בנין הקבוע בתכנית, על פי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
 7.3 תוספת יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, על פי סעיף 62 א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

8. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
גבול חלקה לביטול	קו ומספר בירוק כהה מקוקו
גבול מגרש קיים ומספרו	קו שחור ומספר שחור מוקף במסגרת
גבול מגרש קיים ומספרו - לביטול	קו שחור ומספר שחור מוקף במסגרת מקוקו
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו שחור ומספר שחור עבה מוקף במסגרת
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח לשמורת נוף	שטח צבוע ירוק עם פסים בירוק כהה באלכסון
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק עם פסים באדום
דרך לביטול	שטח עם פסים אלכסוניים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

9. רשימת תכליות:

- 9.1 אזור מגורים ג':
עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף, למעט קווי הבנין ומספר יחידות הדיור, שיהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
- 9.2 דרך קיימת או מאושרת:
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 9.3 שטח ציבורי פתוח:
ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה ומתקנים הקשורים בשימושים הנ"ל. יותר להקים חניות ציבוריות, מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.

10. השימוש בקרקע ובבנינים:

- 10 1 הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.
- 10 2 לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- 10 3 לא יוצא היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.

10 4 כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל הנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת ועודפי בניה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון, כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.

11. טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
62.66	12.044	62.66	12.044	אזור למגורים ג'
17.95	3.451	17.95	3.451	שטח ציבורי פתוח
18.79	3.612	19.39	3.727	דרך קיימת או מאושרת
0.60	0.115	0.00	---	דרך מוצעת
(0.60)	(0.115)	0.00	---	דרך לביטול
100.00	19.222	100.00	19.222	סה"כ

12. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

14. איחוד וחלוקת מגרשים:

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט. הרישום יעשה בפועל ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

15. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה:

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב (1992) ועפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.

17. הוראות אדריכליות:**17.1 קווי בנין:**

- א. מגרש מס' 1: יותר קו בנין 4.0 מ' נקודתי לבליטת פינות המבנים בעומק של 1.0 מ' בלבד, לאורך כביש מס' 2.
קו בנין צידי לש.צ.פ.: 2.0 מ', קו בנין אחורי: 4.0 מ'.
- ב. מגרש מס' 2: יותר קו בנין 4.0 מ' נקודתי לבליטת פינות המבנים בעומק של 1.0 מ' בלבד, לאורך כבישים מס' 2,4.
קו בנין צידי לש.צ.פ.: 3.0 מ'.
- ג. מגרש מס' 3: יותר קו בנין 4.0 מ' נקודתי לבליטת פינות המבנים בעומק של 1.0 מ' בלבד, לאורך כבישים מס' 4,5.
ד. קו בנין עבור גגונים בלבד יהיה 2.5 מ'.

17.2 מס' יחידות דיור:

תוספת של 6 יחידות דיור עפ"י המותר בתכנית ג/ 11053 שבתוקף. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 44 ל- 50 יח"ד היא ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים לבניה.

17.3 חניות:

- א. עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.
- ב. החניה במגרש 3 תמוקם גם במגרשים: 3-1, 3-2, 3-3, המיועדים לחניה. שטח החניה מהווה חלק ממגרש המגורים ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.

18. מקלטים/ מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

19. שירותים ותשתיות:

עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.

20. דרכים:

עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.
החלפת מיקום, מיסעה ומדרכה, ליד מגרשי חניה שמספרם: 3-1, 3-2, 3-3, בכביש מס' 4, כדי לאפשר תנועה חופשית ורציפה של הולכי רגל.

21. ביצוע התכנית:

עפ"י האמור בתכנית מפורטת מס' ג/ 11053 שבתוקף.

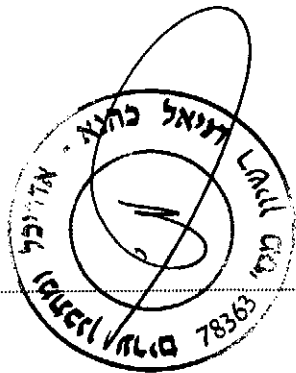
22. חתימות:

יובל אלון
חברת לבנין בע"מ

יוזם ומגיש התכנית: יובל אלון, חב' לבנין בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:



דניאל כהנא - אדריכל

עורך התכנית: