

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מס' ג/ 13783

עדי תוספת 2 מגרשים לבניה בשכונת החרוב

שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/173 ולג/9595

יוני 2002

עדכון ינואר 2003

עדכון פברואר 2004

לתוקף יוני 2005

הודעה על אישור תכנית מס' 13783  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442  
מיום 29-9-05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13783  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.2.05 לאשר את התכנית  
הרצל גדי  
שמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

## 1.1 כללי

### 1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת ג/ 13783 עדי - תוספת 2 מגרשים בשכונת החרוב.  
שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ-173 , וג/9595  
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

### 1.2 המקום:

נפה: עכו

תחום שפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק-יזרעאל.  
מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

השטח נמצא בשכונת מגורים בעדי - גבעת חרוב.

### נ.צ מרכזי

ע"פ רשת ישראל החדשה: מזרח 712150 צפון 247550

### גוש וחלקה

גוש 12400 חלק מחלקה 51,59.

### 1.3 שטח התכנית:

כ- 1.8 דונם (מדוד גרפית).

### 1.4 בעלי הענין

#### \* יוזם התכנית:

ועד מקומי עדי, ד.ג המוביל 17940, טל. 04-9865842, פקס. 04-9867723  
\* עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל קק"ל 4, ק. טבעון, טל. 04-9835146 פקס. 04-9833704.

#### בעל הקרקע:

\* מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית. טל., 04-6558211, פקס. 04-6461358

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית תואמת ל -

תמ"א 31 - שטח ישוב כפרי

תמ"א 35 - שטח ישוב כפרי

תמ"א 2 - ישוב כפר

תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/173 וג/9595 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לקודמותיה, תגברנה הוראות תכנית זו.

### 1.6 מסמכי התכנית:

תקנון/הוראות - 9 עמ' תשריט בקנ"מ 1:500 שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יוני 2002	עדכון
ינואר 2003	עדכון
יוני 2005	עדכון

### 1.8 הגדרות ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבציודו כמופיע בתכנית זו.

### 1.9 באור סימני התשריט

קו כחול	- גבול התכנית.
קו כחול מקוקו	- גבול תכנית קיימת.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'.
שטח צבוע חום	- דרך מאושרת.
שטח צבוע אדום	- הרחבת דרך.
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח.
קו ועגול בירוק	- גבול ומספר חלקה רשומה.
קו בשחור ועליו משולשים קטנים	- גבול גוש
עגול וקו בשחור	- גבול ומספר מגרש מוצע.
מספר ברביע עליון בעיגול בדרך	- מספר דרך.
מספר ברביע צדדי בעיגול בדרך	- קו בנין.
מספר ברביע תחתון בעיגול בדרך	- רוחב זכות דרך.

1.10 טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח	שטח (דונם)	שטח	שטח ( דונם)	
56.61	1.02	--	--	אזור מגורים א'
8.41	0.15	71.84	1.29	שטח ציבורי פתוח
28.16	0.51	28.16	0.51	דרך קיימת או מאושרת
6.82	0.12	--	--	הרחבה מוצעת
100	1.80	100	1.80	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית:

הוספת שני מגרשי מגורים בשכונה קיימת, ע"ח שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד משצ"פ למגרשי מגורים, קביעת התכליות וקביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

בשטח התוכנית ניתן לבנות 500 מ"ר למגורים (שטח עיקרי ל-2 יח"ד)

3. הוראות התכנית

3.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא יישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המצויינת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

3.1.1 אזור מגורים

ישמש להקמת בתי מגורים על מגרשים שגדלם לא יפחת מ- 500 מ"ר, יחידת מגורים אחת בלבד.

3.1.2 שצ"פ

מיועד לגינון, העברת תשתיות תת קרקעיות לניקוז.

3.1.3 דרך

נועדה לתנועת כלי רכב, מדרכות הולכי רגל, מתקני דרך ורחוב שונים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 3.2 זכויות והגבלות בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ( חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992 )

מס' מבנים במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי **		סה"כ	שטחי בניה מקסימלים					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
				לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה *	מעל למפלס כניסה	קדמי מהדרך	אחורי	צדדי		
	מס' קומות	במטרים											
1	8.5	2	300 מ'	180 מ'	50 מ'	250 מ'	—	300 מ'	4	4	3	500	מגורים

\* ניתן לנייד אחוזי בניה ממעל המפלס אל מתחת למפלס ובלבד שישמרו סך % הבניה המותרים.

\*\* גובה המבנים ימדד מעל פני קרקע טבעית, בכל נקודה ונקודה בתפר בין הקרקע לבית.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות נוספות

##### 1.א תכנית בינוי

עם הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.

2.א חניה מקורה: מבנה חניה מקורה נכלל במניין שטחי השרות ושיטחו עד 30 מ"ר. לא תותר הקמת יותר ממבנה חניה אחד למגרש.

הגובה מקסימלי לא יעלה על 2.2 מ' מעל פני המדרכה שבחזית מבנה החניה. מבנה החניה המקורה ניתן לבנות במרווח קדמי 0, צדדי 1 או 3 (מרווח 1.0 מ' יתר רק במקרה בו מבנה החניה אינו חופף לחלון במבנה שכן. ניקוז גג החניה יהיה לאותו מגרש ולא למגרש השכן.

3.א מרתף: תותר הקמת מרתף מתחת לקונטור קומת הקרקע. המרתף לא יכלל במספר הקומות במידה וגובה תקרתו לא יעלה על 0.8 מ' מפני השטח הסובב. שטחו של המרתף לא יעלה על 30 מ"ר ואלו יכללו בשטחי השרות של המבנה. ניתן לקיים במסגרת שטחי השרות, מחסן דירתי, מערכות תכניות ומתקני שירות.

4.א מחסנים דירתיים:

מחסנים דירתיים יכללו במנין שטחי השרות. שטחם יוגבל ל-30 מ"ר. המחסנים יבנו כחלק מבית המגורים בהתאם למרווחי הבניה של בית המגורים ובאותם חומרי גמר, או בצמוד לחניה או מתחת לה.

5.א גדרות :

לא תותר הקמת קירות גדר בגובה העולה על 1.2 מ' ממפלס המגרש עליו נבנתה הגדר.

6.א מזגנים:

מיקום החלקים החיצוניים של המערכות ייקבע מראש בתכנון כחלק ממסמכי ההגשה להיתר בניה ובוצע ההכנה להתקנם יחד עם השרוולים הנדרשים לחיבור החלקים הפנימיים. המתקנים החיצוניים יתוכננו ויבוצעו בנישות בחזיתות הצדדיות והאחוריות בלבד ויכללו מסתורים הולמים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

7.א חומרי גמר:

חזיתות הבתים יחופו בחומרי גלם בעלי קיום גבוה. כדרישה מינימאלית יש לחפות החזיתות בטיח אקרילי מסוג מערכת צבע טמבורפלקס בגימור טמבורפלקס-סופלקס או טמבורפלקס-טקסטורה, שו"ע, בגוונים בהירים. שימוש בחומרים בעלי קיים ממושך יותר כגון חפויי אבן או שילובים של חומרים שונים יתכן גם כן ובלבד שעמידותם לא תפחת מן המינימום שנקבע כאן. החיפוי באבן יבוצע במישקים אופקיים עוברים, מלבד באזור הפתחים. בכל מקרה בו ככוונת המבקשים לקרות גגות המבנים ברעפים בגוון השונה מהגוון המקובל ביישוב (גוונים חומים-אדומים) או לצבוע את קירות החוץ של המבנה בגוון שונה מהגוון המקובל ביישוב, עליו לציין זאת במפורש בבקשה להיתר, ולקבל על כך אישור ועדת הבניה של היישוב.

8.א גמר גגות- "חזית חמישית":

עקב המבנה הטופוגראפי של האתר וחפיפתם היוזואלית של הגגות תכנית זאת תחייב גימור הגגות בחומרים אסטטיים. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גגות שתכיל גם מערכות טכניות, חמרי גלם ופתרונות ניקוז.

אפשרויות:

1. כיסוי הגג ברעפי חרס או בטון.
2. כיסוי גגות בחומר גרנולרי או גרוס.
3. שימוש ביריעות ביטומניות/לבנות או בעלות גוון אחר אך בהיר.
4. שימוש ביריעות פי.וי.סי/לבנות או בעלות גוון אחר אך בהיר מודבקות או מקובעות בהתקנים מכניים.
- בכל מקרה, קוון צפוי הגג והטקסטורה שלו חייבים להיות תכונות אינטגרליות של חומר האיטום (יריעות או מריחות), ובשום פנים לא שכבה נוספת לצרכי הלבנה/צביעה בלבד, כגון סיד גגות בסיד ע"ג חומר האטימה. אין בהוראה זאת לבטל אפשרות של שימוש בגגות רעפים.
5. ריצוף הגג במרצפות בגוון בהיר.

## ב. תשתיות

### 1.ב. איסור בניה מתחת לקוי חשמל

1.1.ב. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'.	ברשת מתח נמוך
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500מטר)

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

1.2.ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
אין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

1.3.ב. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

1.4.ב. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם בעלי המערכות.

### 2.ב. תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים). לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים.

### 3.ב. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

- א. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ג. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי אפר לאתר מוסדר.
- ה. תקשורת - אספקת שרותי תקשורת תעשה באמצעות רשת תת קרקעית.
- ז. לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קוי מים, ניקוז או ביוב.

## ג. הוראות כלליות

### 1 תלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי חיבור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.י.

### 3 רישום

תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.



## 5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 7 הוראות הג"א

לא יוצע היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

## 8 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לכיצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות:

**ערן מבל**  
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
ח.פ. 0-226190-51  
רח' סקויל 4 ס גבעון  
טל. 04-9835146

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עדכון:

D:\DOCS\eranmeb\adi תוספת חרוב בשכונת חרוב תוספת.adi\RTF\מגרשים בשכונת חרוב תוספת.adi