

משרד הפנים  
מבואות תכנון  
מחוז הפיקוח  
מחוזית 2084  
18-11-2013  
נתקבל  
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20315

שם תוכנית: הגדלת אחוזי הבניה, פיצול יחידת המגורים לשני יח' דיור, שינוי קווי הבניה וקביעת הוראות בניה, רח' החורש 5, כרמיאל

מחוז : צפון  
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל  
סוג תוכנית : תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="210 982 726 1206" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20315 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19/9/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שגל אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="271 1469 705 1623" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20315 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת אחוזי בנייה ושינויי קווי בניין על מנת להסדיר חריגות בנייה בבית שנבנה ב-1984 עם חריגות מהיתר בנייה. פיצול את הבית לשתי יחידות דיור, המחוברים עם מדרגות פנימיות. התכנית מהווה שינוי ל תכנית מפורטת ג/4418

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הגדלת אחוזי הבניה, פיצול יחידת המגורים לשני יח' דיור, שינוי קווי הבניה וקביעת הוראות בניה, רח. החורש 5, כרמיאל

20315/ג	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
511 מ"ר	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2
• תוקף	שלב	מהדורות	1.3
3	מספר מהדורה בשלב		
06.10.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ל"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינטה X	227645
		קואורדינטה Y	758085
1.5.2	תיאור מקום	שכונה מערבית, בנה בתך שלב ד'	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כריאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> <li>חלק מתחום הרשות עכו כרמיאל מערבית החורש 5</li> </ul>

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18963	מוסדר	חלק מהגוש	147	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
18983	18963

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.07.1999	י.פ. 4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית גו 4418 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/4418
01.10.09		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות לתוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים. הוראות לתוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	גנ/17007 – תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים
14.4.05	3537	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות תמ"א 38 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 38
27.12.05	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
16.08.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4ב34 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4ב34
30.07.07	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 219. הוראות תמ"מ 219 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 219
23.8.95	ל"ר	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 201811. הוראות תרש"צ 201811 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תרש"צ 201811

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	05.10.11		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קרייס ויקטוריה	05.10.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-5654451		רח. החורש 5 כרמיאל				לי"ר	321299513	פוליס ברוך	פוליס ברוך

**1.8.2 זים בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5654451		רח. החורש 5 כרמיאל				לי"ר	321299513	פוליס ברוך	פוליס ברוך

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים חוכר
לי"ר	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	לי"ר		מ.מ.ג.	לי"ר	321299513	פוליס ברוך	פוליס ברוך	• בעלים • חוכר
לי"ר				רח. החורש 5, כרמיאל								

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים חוכר
krais@012.net.il	04-9886-836	054-5595331	04-9886-836	שביל טבת 27, כרמיאל	לי"ר			306360231	50778	קרייס ויקטוריה	אדריכל	לי"ר	• עורך ראשי • מודד
work@actcom.co.il	04-9889281	050-5375634	04-9881365	ת.ד. 399, כרמיאל	לי"ר			12145975	605	ישראל פומרנץ	מודד מוסמך	לי"ר	

**הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות הבניה ופיצול יחידת הדיור לשני יח' דיור המחוברים עם מדרגות פנימיות, שינויי קווי הבניין וקביעת הוראות לבניון, לצורך הסדרת מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת שטח עיקרי מ165.0 מ"ר ל 277.0 מ"ר
- הגדלת של שטח שירות מ20.0 מ"ר ל 59.0 מ"ר
- תוספת יח"ד .
- קביעת קווי בנין למבנה ולחניה כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות בניה וקביעת הוראות למתן היתר בניה .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.511
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	277.0		+ 112.0	165.0	מ"ר	מגורים
	2		+ 1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
		1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100	511.0	מגורים א	100	511.0
100	511.0	סה"כ	100	511.0

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.		<b>כללי</b>
שטח עקרי שמש לבית מגורים של 2 קומות וקומת עליית גג כולל 2 יח"ד – יח' עיקרית ויח' בשטח 78.5 מ"ר.		<b>א.</b>
שטח שירות ימש למחסן, ממ"ד, חניה מקורה ושטחים אחרים מוגדרים בחוק כשטח שירות		
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 4418 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו	<b>כללי</b>	<b>א.</b>
פתחים : על המרתף לעמוד בדרישות האיוורור המפורטות בחוק התכנון ובניה. גובה מקסימלי של הפתחים בחלק הבולט מעל פני הקרקע יותאם לגובה המקסימלי המותר לבליטת קומת המרתף. אחד מפתחי המרתף יאפשר מילוט.	<b>הוראות אדריכליות</b>	<b>ב.</b>
כתנאי להיתר, יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה לנושא ראדון.	<b>גז ראדון</b>	<b>ג.</b>

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח הא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	מתחת לקניסה	שטחי לקניסה				עיקרי
	כמסומן בתשריט		1	2	(1) 8.84	45.0	4	2	66.0	336.0	25.0	(3) 78.5	34.0	(3) 198.5	511.0	1	מגורים א'

(1) גובה הבנין כולל גג רעפים ימדד ממפלס 1.84- מפלס קומה תחתונה, מתחת לכניסה קובעת.

(2) קו בניין קדמי וצדדי שמאלי " 0 " מתייחס לחניה מקורה בלבד.

(3) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים בין מפלס מעל כניסה למפלס מתחת לה, בתנאי שסך אחוזי הבנייה יישאר ללא שינוי.

(4) השטח עיקרי של קומה מתחת לכניסה קובעת ישמש ל יחי ששטחה 78.5 מ"ר, המקושרת עם יח"ד עקרית במפלסים שמעל כניסה קובעת, על ידי מדרגות פנימיות.

(5) השטח שירות של קומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש לחנייה מקורה.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

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

**6.3. חניה**

6.3.1. החניה תהיה בתחום המרגש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמי"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ועל פי דרישות מינהל הנדסה ולא פחות.

**6.4. עיצוב אדריכלי**

6.4.1. כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' 4418

6.4.2. העיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספות בניה יהיו כדוגמת בית קיים

**6.5. מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות והאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.6. ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז מים כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

**6.7. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס היעדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.8. הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האומר בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יונתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף אומצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1.0 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

### 6.9 אשפה

6.9.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש. כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעת רצון יוז' הג"א

### 6.11 חיזוק מבנים קיימים ותוספות מעלהם מפני רעידות אדמה.

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם ( בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.)
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.

### 6.12 תנאי למתן היתר בנייה

- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית זו לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זה, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- לא יינתן היתר בנייה ללגליזציה לקומה מתחת למפלס הכניסה עבור יח' ששטחה 78.5 מ"ר ללא מדרגות פנימיות מחברות את כול חללים פנימיים של הבית.

**6.12 שמירה על עצים בוגרים**

כול העצים בשטח התכנית, הינם לשימור.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אחד	לי"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – מיידי מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 06.10.2013	חתימה: פוליס	שם: פוליס ברוך	מגיש התוכנית
תאריך: 06.10.2013	חתימה: 	שם: קרייס ויקטוריה	עורך התוכנית
תאריך: 06.10.2013	חתימה: פוליס	שם: פוליס ברוך	יזם בפועל
תאריך: 06.10.2013	חתימה: פוליס	שם: חוכר - פוליס ברוך	בעל עניין בקרקע
		מ.מ.י	