

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
03-02-2016  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' 21320

שם תוכנית: רח. עפרוני 20, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="240 956 687 1256" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21320</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>25.10.15</u> לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כעמ"מ אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כעמ"מ אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="327 1512 675 1635" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21320</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בנייה, שינוי בינוי וקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית הינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רח. עפרוני 20, שכ. גבעת מכוש, כרמיאל</p>	<p>שם התוכנית :</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>21320ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>564.0 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1 מהדורה</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>12.01.2016</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• ל"ר</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

756625	קואורדינטה X
227575	קואורדינטה Y

1.5.2 ת יאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב עכו כרמיאל

גבעת מכוש	שכונה
עפרוני	רחוב
20	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18991	• מוסדר	• חלק מהגוש	128	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18991	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג' 11053	22

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
03.08.2000	4906 עמ' 4380	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11053 ממשיכות לחול	שינוי	ג/11053
21.06.1998	4656	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תב"ע מק"כר/4244	כפיפות	מק"כר/4244
26.11.2009	6025 עמ' 718	הוראות לתוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/17007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ג'וזפין מרעי	12.01.2016	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ג'וזפין מרעי	12.01.2016	1	ל"ר	1 : 250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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) לייך	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	לייך	לייך	050-5969835		רח. משעול הרקפות 13א כרמיאל	לייך	לייך	לייך	200661551	מרעי אור	מרעי אור	לייך

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	לייך	050-5969835		רח. משעול הרקפות 13א כרמיאל	מס' תאגיד	רשות מקומית		200661551	מרעי אור	מרעי אור	לייך

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	02-5456054	לייך	02-5456054	ת.ד 580 נצרת עילית 1710502	לייך	מינהל מקרקעי ישראל					
לייך	לייך	050-5969835	לייך	רח. משעול הרקפות 13א כרמיאל	לייך	לייך	200661551	מרעי אור	לייך	מרעי אור	לייך

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nadenn10@gmail.com	04-8712925	054-4918940	04-9883882	רח. משעול הרקפות 13א כרמיאל	לייך	לייך	33100	053815114	גיוזפין מרעי	אדריכלית	גיוזפין מרעי	אדריכלית
caliber_mindy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	רח. החרושת 5, כרמיאל	לייך	לייך	1219	025965914	מנדי חמוזה	מודד מוסמך	מנדי חמוזה	מודד מוסמך

**1.9 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 הוראות ייה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בנייה, שינוי בינוי וקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת שטח הבניה מ240 מ"ר ל308 מ"ר, מתוכם 260 מ"ר עיקרי.
- הגבהת גובה המבנה ל9.5 מ' גובה
- שינוי קו בניין קדמי להסדרת הצללת בטון בכניסה לבית ל- 4.00 מ'.
- הוספת קו בניין תחתי אחורי 0 לבניית בריכת שחייה פתוחה וחניון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.564 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	260.48		52.48 +	208.0	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

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 ט בלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מנורים 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 ט בלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	564.0	100	564.0
		↩	
מנורים א'		מנורים א'	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. שטח עקרי שמש לבית מגורים של 2 קומות ועליית גג, עם גג רעפים כולל יחיד 1 בלבד.	
ב. בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד	
ג. שטחי השירות ישמשו כמחסן, ממ"ד, קומת עליית גג וחניה מקורה.	
הוראות	4.1.2
א. כלל כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג/ 11053 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	
ב. הוראות אדריכליות העיצוב ארכטיקטוני וחומרי גמר יהיו ע"פ הוראות תכנית ג/ 11053. 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.	
ג. גז ראדון כתנאי להיתר, יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה לנושא ראדון.	
ד. חניה מקורה תאפשר בניית חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0, בתנאי שניקוז גג יהיה בתוך המגרש.	
ה. מחסן גינה מחסן גינה יבנה ע"פ הוראות תכנית ג/ 11053.	
ו. בריכה תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, והועדה המקומית. בהתייחס לבריכה למערכת הפעלה של הניקוז, מערכת המים ותחזוקתה.	

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

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				יעוד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	מעל לבנייה הקובעת
לפי המסומן בתשריט			-	2	9.3 (1)	30.5	2	1	54.6	307.9	(2) 23.0	-	(2) 24.4	260.48	564.0	1	מגורים א'

(1) גובה הבניין כולל גג רעפים ימדד ממפלס הבינוי החדש 238.90.  
 (2) שירות ישמש : לחניה מקורה, ממ"ד ו עליית גג.  
 לא ניתן לעביר שטח שירות לתוך שטח עיקרי.  
 לא ניתן להשתמש בשטח של חניה מקורה לשום מטרה אחרת.  
 (3) קו בניין קדמי- 4.0 מ' לקורות הצללה מבטון בלבד, וקו בניין תחתני- 0 לבניית בריכת שחייה פתוחה בלבד לא יינתנו זכויות בנייה מעבר לכך.

**6. הוראות נוספות****כללי**

כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית גו 11053 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

**6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 הוראות הג"א**

6.2.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

**6.3 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 .

**6.4 הוראות בנושא מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית . ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לכלל המערכות החיוניות להפעלת הבריכה. מערכת ההפעלה מערכת הניקוז ומערך התחזוקה.

**6.5 ביוב וניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . וחיבור למערכת הביוב של הישוב , ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

## 6.6 הוראות בנושא חשמל

## הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

## ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /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 החשמל.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

**6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו חיזוק המבנה ועמידתו בהתאם לחוקים ולתקנות בהתאם לתמ"א 38 ת"י 413.

**6.8 שרותי כבאות**

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.9 אשפה**

סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.10 פיתוח תשתית**

- על מגישי הבקשות להיתר בנית הבתים במגרשים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות, וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הפיתוח. יזמי התכנית יחוייבו להשלים את ביצוע הקירות כלפי חזית הרחוב ובין שתי שורות מבנים/החזית האחורית) לפני תחילת ביצוע היסודות.
- לבקשת היתר הבניה של כל מגרש(כולל אזור מגורים א') תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250 באישור מהנדס העיר). תכניות הפיתוח לאזורי מגורים ג' ומבני ציבור יוכנו ע"י אדריכל נוף ויועברו לאישור מהנדס העיר.
- כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות לבנינים, מערכת דרכים, חניונים, עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחובות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש הקיר התומך יחד עם גובה תחתית הקיר מקרקע סופית לידו יסומנו לאורך תוואי הקירות, פרטים חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות וקוים של תקשורת, חשמל, כבלים וטלויזיה, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים וכו'.

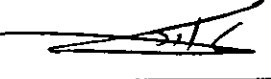
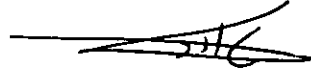
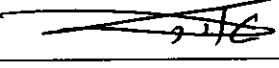
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מידי	

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 2/2/16</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מרעי אור</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 2/2/16</p>	<p>חתימה: מ.ר. 33100 <del>טל: 9883892</del> 054-4913940</p>	<p>שם: גוזפין מרעי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 2/2/16</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מרעי אור</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>תאריך: 2/2/16</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מרעי אור</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מ.מ.י</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>