

הקדמה

1

הצפון

1.1 מחוז

1.2 מרחב התכנון

1.3 שם התכנית

1.4 תחולת התכנית

1.5 התשריט

1.6 שטח התכנית

1.7 יוזם ומגיש התכנית

1.8 בעל הקרקע

1.9 המתכנן

1.10 זמטרת התכנית

מרחב תכנון מקומי כרמיאל  
תכנית זו (להלן "התכנית") תקרא תכנית בנין ערים מס' 4979 המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מונאר חלקית המהווה שינוי לתכ. מס' RP/50/42 ותכנית מס' 424 (מתאר כרמיאל).

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט והתוחמת גוש 18994 וחלקי גושים 18991, 18993. התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העינינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

410.5 דונם.

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

מינהל מקרקעי ישראל.

חנוך שפירא אדריכלים - כרמיאל

יעוד שטחים לשכונות מגורים ע"י ;

1. חלוקת השטחים המיועדים למבני מגורים חד ודו-משפחתיים - אזור מגורים א'.

2. חלוקת השטחים המיועדים לאזור מגורים ב'.

3. חלוקת השטחים המיועדים לאזור מגורים ג' (הגדרת אזורי המגורים בהתאם לתקנון תכנית המתאר החלקית המהווה שינוי לתכנית מס' RP/50/42).

4. קביעת הנחיות לבניית מבני המגורים.

5. ייעוד השטחים הציבוריים - שטחים ציבוריים פתוחים-שטחים ציבוריים פתוחים משולבים במוסדות ומבני ציבור-שטחים למבני ציבור - שטחים למסחר ושרותים.

6. התווית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל

1.11 זיחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בתכנית המתאר החלקית המהווה שינוי לתכנית מס' RP/50/42 ולכשתאושר תהיה עדיפה עליה.

1.12 ופרוט מונחים

והגדרות בתכנית זו

תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה תשל"ל, להלן "התקנות" ולמונחים הבאים והמשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

כל קרקע או בנין הנוצאים באזור התחולה של "התכנית" ישמשו רק לתכליות הנופוטרות להלן.

ישמשו לבניית בניני מגורים חד ודו משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 3 - בתי המגורים ישמשו למגורים בלבד.

כל השימושים המותרים באזור מגורים א' וכן מבני מגורים דו קומתיים רגילים או מדורגים או מבנים טוריים.

2. שימושים מותרים

2.1 מגורים א'

2.2 מגורים ב'

- 3 . 2 מגורים ג' כל השימושים המותרים באזורי מגורים א'-ב' וכן בתי דירות של עד 3 קומות על קומת עמודים. כמובן תותר סלילת דרכים חנ' יות ושבילים ציבוריים, גנים וחנויות שכונתיות.
- 4 . 2 שטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים; שטחי גינון, חורשות, שבילים, מקלטים ציבוריים, מחקני ספורט ומשחק.
- 5 . 2 שטח ציבורי פתוח משולב במבני צבור יותרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח וכמו כן תותר הקמת מבני ציבור לצרכי דת, חינוך, מוסדות קהילה לפי תכנת בינוי שתוגש ליחידת השימוש בשלמותה.
- 6 . 2 שטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים; מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, אוכל, מבנה אחר אשר יהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 7 . 2 דרכים ישמשו למעבר כלי רכב, חנ' יות לאורך הכבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גינון, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
- 8 . 2 טבלת השטחים וסימוני הקרקע בתשריט

יעוד השטח	צבע השטח בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח הכללי
מגורים א'	כחום	133	32.40
מגורים ב'	תכלת	71	17.30
מגורים ג'	צהוב	33	8.04
סה"כ שטחי מגורים			57.74
שטח ציבורי פתוח	ירוק	24	5.85
" " " משולב	ירוק/חום	35	8.52
שטח למבני ציבור	חום	10	2.43
שטח מסחרי	אפור	4.5	1.10
דרך מוצעת	ורוד	94	22.90
שביל להולכי רגל	ורוד/ירוק	6	1.46
סה"כ שטחי ציבור			42.26
סה"כ			100.00
		410.5	

070  
02  
04

2.9 באור סימני התשריט

פרוט הציון	הציון	המספר
גבול התכנית	קו כחול	1
גבול גוש	קו ועליו משולשים	2
קו מלא בצבע התכנית	גבול חלקה מוצע	3
מספר	חלקה מוצעת למגורים	4
מלבן בקו מלא	בית מוצע (באזור מגורים א')	5
מספר הדרך	עיגול ובתוכו מספרים	6
רוחב הדרך	א. מספר עליון	
קו בנין	ב. מספר תחתון	
	ג. מספר צדדי	
דרך	שטח צבוע ורוד	7
	שטח צבוע חום ען מסגרת חום-כהה	8
אזור למבני ציבור	שטח צבוע ירוק	9
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע פסים ירוקים וחומים	10
ש.צ.פ. משולב עם מבני ציבור	אלכסונים לסרוגין	
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום	11
	שטח צבוע תכלת	12
אזור מגורים ב'		
אזור מגורים ג'	שטח צבוע פסים צהובים כחולים	13
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור	14

2.10 חלוקת המגרשים

2.10.1 אזור מגורים א'

- \* כל המגרשים החד משפחתיים יהיו בשטח של לא פחות מ-450 מ"ר. חזית לכביש של לא פחות מ-18 מ' לאחר סימון המגרשים בשטח.
- \* קו בניה צדדי יהיה 4 מ' בהתאם לתשריט החלוקה קוי בניה קידמי ואחורי 5 מ'.
- \* במקרים בהם תבוצע בניה מרוכזת של מעל 20 יח"ד ינתן אישור לקו בניה 0 צדדי, בתנאי שהמרחק בין 2 מבנים סמוכים לאורך הכביש לא יהיה פחות מ-6 מ'. תותר חניה בתחום המגרש בקו בניה צדדי 0 בהתאם לאישור הועדה המקומית.
- \* כל המגרשים הדו משפחתיים יהיו בשטח של לא פחות מ-50 מ"ר חזית לכביש של לפחות 30 מ' לאחר סימון המגרשים בשטח.
- \* קוי בניה ימין ושמאל 4 מ', קו בניה קדמי ואחורי 5 מ'. תותר חניה בתחום המגרש בקו בנין 0 בהתאם לאישור הועדה המקומית.

2.10.2 אזור מגורים ב'

- משמש להקמת יחידות דיור בבתיים משותפים, תותר חלוקת משנה למגרשים לצורך רישום בתיים משותפים.
- השטח המיועד ליחידת דיור בשטח זה יהיה כ-225 מ"ר נטו.
- מספר היחידות הצמודות במבנים הטוריים לא יעלה על 6 יחידות.
- קו בניה צדדי בין גושי היחידות הטוריות יהיה 2 מ'. קו בניה קדמי ואחורי 5 מ'.

2.10.3 אזור מגורים ג'

הצפיפות המותרת באזור זה תעמוד על כ-6 יח"ד לדונם נטו.  
קו הבניה המותר יהיה בהתאם להוראות התשריט. הבניה בשטח  
זה תותר אחרי תכנון השטח כולו וקבלת אישור הועדה המקומית  
להכנית בשלמותה.

2.10.4 אזור מסחרי

קו בניה קדמי אחורי וצדדי 5.00 מ', גובה מבנה מקסימלי 5.50 מ',  
מעבר מקורה ברוחב 3.00 מ' בחזית המבנה. רוחב יחידה  
מינימלי 4.00 מ'.

2.11 שימוש בקרקע ובבנינים

לא יותר שימוש בקרקע או במבנים במסגרת התכנית לשום תכלית זולת זו  
המפורטת בתשריט.

3 תנאים לבניה באזור מגורים - סה"כ 813 יח"ד

3.1 אזור מגורים א' - מגרשים חד משפחתיים

גודל המגרש לא פחות מ-450 מ"ר סה"כ 213 מגרשים, תותר בניית יחידת  
דיור אחת לכל מגרש.

3.2 אזור מגורים א' - מגרשים דו משפחתיים

גודל המגרש לא פחות מ-750 מ"ר סה"כ 40 מגרשים, 80 יח"ד, תותר בניית  
שתי יחידות דיור צמודות עם קיר משותף לכל מגרש, צמד המבנים יהיה בעל  
אופי אדריכלי דומה.

3.3 אזור מגורים ב'

גודל המגרש ליחידת דיור יהיה כ-225 מ"ר סה"כ 320 יחידות דיור.  
תותר בניית עד שש יחידות דיור ברצף אחד עם קיר משותף על כל מגרש.

3.4 אזור מגורים ג'

גודל המגרש ליחידת דיור יהיה מוגדר במסגרת תכנית בינוי מפורטת שתוגש  
לשטח כולו - סה"כ 200 יח"ד.

תותר חריגה מקו בנין בלא יותר מ-50 ס"מ ע"י כרכובי הגגות גגונים מעל  
חלונות ואדניות.

מהלכי מדרגות שאינם חלק מהפיתוח יהיו במסגרת קוי הבניה המותרים.

גובה הבנינים במגרשים אשר המעלה המדרון מכוון הכביש לא יעלה על 8.0 מ'  
מעל גובה פני הקרקע הטבעי במרכז המגרש.

גובה הבנינים במגרשים אשר במורד המדרון מכוון הכביש לא יעלה על 8.00 מ'  
מעל גובה פני הקרקע הטבעית במרכז המגרש אבל בכל מקרה, לא יעלה גובה  
המבנה על 6.00 מ' מגובה פני הכביש.

אופי הגדרות, הקירות התומכים, הכניסות לבתים והחנויות ושילובם בחזית  
הרחוב ייגדרו ע"י הועדה המקומית תכנון ובניה.

שטח מבנה יחידות הדיור המותר יכלול מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ומחסנים  
ולא יעלה על;

3.10.1 באזור מגורים א' - מגרשים חד משפחתיים 210 מ"ר ברוטו ליח' דיור.  
" " " " 190 / " " " " " " " " " " " "

3.10.2 באזור מגורים ב' - " " " " " " " " " " " "

3.10.3 באזור מגורים ג' - כפוף להנחיות לאזורי מגורים א'-ב' במפורטים לעיל.  
גודל הדירות בבתי הדירות של עד (3) קומות על  
עמודים לא יעלה על 140 מ"ר ליח"ד.

הערה: שטח המקלט לא יכלול בשטחים לעיל בתנאי שגודלו לא יעלה על הגודל המינימלי  
הנדרש בחוק.

3.11 באזורי מגורים א'-ב'

לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא גם לא במסגרת שטחי הבניה  
המותרים.

3.12 לועדה המקומית לתכנון ובניה תישמר הזכות לאשר חריגה מהתקנון והתשריט במקרים בהם הטופוגרפיה ואופי המגרש יחייבו זאת.

#### 4 עיצוב אדריכלי של המבנים

- 4.1 לא יתוקנו צינורות מים ביזב חשמל טלפון אוגז על הקירות החיצוניים של המבנים.
- 4.2 לא תותר תוספת לבנינים אלא בתנאי, שזו תחבצע בהתאם לתכנית אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה.
- 4.3 גגות הבתים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים. בבתי הקומות באזור מגורים ג' רשאי היזם שלא לבצע גגות משופעים.
- 4.4 דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או במסתור אשר יסתיר אותם כליל מהסובב אותם. קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה ולא ימצא כזה, ימוקמו במסגרת מיסתור על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה.
- 4.5 מיקום אנטנות רדיו וטלביזיה, מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 4.6 לא תותר הקמת מוסכים פרטיים, פינות אשפה וגז אלא כחלק ממערך פיתוח החצר ויהיו במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- 4.7 מתקנים מרכזיים לחימום בדלק נוזלי או בגז יהיו חלק מהפיתוח הכולל ויקבלו את אישור איגוד ערים לכיבוי אש והועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### 5 תנאים כלליים

- 5.1 הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה לתקנו להתלותו או לבטלו בהתאם לסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשי"ל - 1970 והתיקונים לתקנות אלה.
- 5.2 לכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה. שלבי הביצוע הם:
- א. אישור ביצוע מתווה.
- ב. אישור גובה מפלט קומת קרקע - לפני יציקתו.
- ג. אישור טרם איכלוס.
- ד. קבלת תעודת גמר מונית בגמר המבנה בהתאם להיתר הבניה ונספחיו וגמר הפיתוח הצמוד והסביבתי כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה.

#### 5.3 הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם המועצה המקומית כרמיאל.

#### 5.4 חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה. לאחר גמר ביצוע רשת הכבישים, השבילים הציבוריים ופיתוח השטח (קירות תוכנים שבילים- מדרגות וכיו"ב) ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תוכנית החלוקה. תותר חלוקת משנה בתת חלקות הכוללת בנין שלם, או שטח קרקע מדוד כפי שיסומן בתכנית לצרכי רישום וחלוקה. ניתן להגיש את תכנית החלוקה בחלקים מתוך התכנית הכוללת.

#### 6 פיתוח השטח

- 6.1 מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח כולל תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה וכו'. יסללו כבישים מדרכות שבילים - ציבוריים כל אלה ברוחבם המלא בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המועצה. פיתוח גנני מלא יבוצע ע"י היזם בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ע"פ תכנית מתואמת ומאושרת ע"י המועצה המקומית ובהתאם ללוח זמנים מאושר ע"י המועצה המקומית.
- שפכי הכביש והקפי יטופלו ע"פ הנחיות רשות שמורות הטבע.

- 6.2 מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, כבישים, שבילים ציבוריים וכו' יבוצעו במקביל לביצוע הבניה בשטח ויסתיימו עם השלמת הבניה באופן שיתאפשר איכלוס המבנים לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- 6.3 ביצוע מוסדות הציבור לשרות דיירי השכונה יושלם במקביל להשלמת מבני המגורים בצורה שתאפשר תיפקוד נאות של המערכת השכונתית.
- 6.4 גדרות**
- 6.4.1 לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם למסומן בתכנית לפיתוח השטח.
- 6.4.2 הגדרות בגבולות המגרשים לאורן המדרכות יבוצעו כדלכמן; במגרשים שמתחת לכביש תהייה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה מאבן לקט מקומית גובה הגדר יהיה 90 ס"מ מעל פני המדרכה. בעיצוב הגדר יותר שילוב אלמנטים ממתכת ועץ.
- 6.4.3 במגרשים שמעל לכביש תהייה גדר החצר הפונה לרחוב (כולל קירות תומכים) בנויה מאבן לקט מקומית. גובה גדר מינימלי 45 ס"מ ומקסימלי 2.50 מ' מעל פני המדרכה. יותר שילוב אלמנטים ממתכת ועץ. במידה ויהיה צורך בקיר תומך גבוהה יותר יבוצע הקיר בדירוג ו/או בשילוב מסלעה.
- 6.5 **חנויות ציבוריות ופרטיות** - תהייה על פי תקן חניה ובהתאם למפרט להלן.
- 6.5.1 באזור מגורים א' - יהיה לפחות מקום חניה אחד בנתיב חניה לאורך הכבישים לכל יחיד. במגרשים שבהם במרחק של 5 מ' מרוחב הדרך - (פנימה למגרש) הפרש הגובה כלפי קרקע טבעית יהיה פחות מ-1.75 מ' - תהיה החניה בתחום המגרש.
- 6.5.2 באזור מגורים ב' - תתאפשר חניה לאורך נתיבי חניה לאורך הכבישים או בתחום המגרשים. ביחס של מקום חניה אחד ליחיד.
- כללית; באזורי מגורים א'-ב' תותר גם בניית מוסכים בודדים ובזוגות משני צידי הגבול בין המגרשים ועל גבול המדרכה, (קו צדדי וקידמי 0) בתנאי שאלה, יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויקבלו את אישור הועדה.
- 6.5.3 באזור מגורים ג' - בהתאם לתקן החניה לאזורי א'-ב' לדירות במבני הקומות ניתן יהיה לבצע חניה מרוכזת בתחומי המגרשים, הכל בהתאם לתכנית בינוי מתואמת עם המועצה ומאושרת על ידה.
- 6.5.4 למבני הציבור תוצמד חניה בתוך שטח ההקצאה ולפי התקן הארצי באישור הועדה המקומית.
- 6.6 מקלטים**
- לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט מאושרת ע"י שלטונות הג"א.
- 7 שרותים**
- 7.1 **חשמל** : לא תותר הקמת בנין ולא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. תקנות חברת החשמל בניה בקרבת קווי חשמל. איסור בניה בקרבת קווי חשמל אלא במרחקים המפורטים מטה : מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                      |         |
|----------------------|---------|
| בק.מ.נ.              | 2.00 מ' |
| בק.מ.ג. 22 קו"ט      | 5.00 מ' |
| בק.מ.ע. 110-150 קו"ט | 9.50 מ' |
- כמו כן אין לבנות מעל קו כבל חשמלי חת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך.
- אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה ע"י מוליכים עיליים. אספקת החשמל למבנים תהיה ע"י מוליכים חת-קרקעיים.

- 7.2 תאורה : תאורת הרחובות, הדרכים והשבילים הציבוריים תבוצע ע"י מגיש התכנית, תבוצע במקביל לביצוע יחידות הדיור.
- 7.3 טלפון : אספקת טלפון ושרותי טלפון בשטח התכנית יהיו ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים, המערכת תבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע יחידות הדיור.
- 7.4 אספקת מים : מרשת אספקת המים של המועצה המקומית כרמיאל, ותבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע יחידות הדיור.
- 7.5 בנין : כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית כרמיאל ויבוצעו במקביל לביצוע יחידות הדיור. יזם התכנית יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים במסגרת של עד 1.00 מ' מקו המגרש. בשל סמיכות לשמורת נוף בנהל חילוון, על קו הביוב בחלק הדרומי של כביש מס' 2 לעבור מצפון לכביש.
- 7.6 הידרנטים : מגיש התכנית יתקיף הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם במקביל לביצוע יחידות הדיור.
- 7.7 ניקוז : ניקוז מי נגר יבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מערכת הכבישים.
- 7.8 הרחקת אשפה : מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפריטים מאושרים ע"י המועצה המקומית.

#### 8 ערבויות

הועדה המקומית תדרוש ממבקשי הבקשות להיתרי בניה ערבויות כדלקמן :-

כתנאי להוצאת ההיתר יפקיד המבקש בידי הועדה 5 שטרי ערבות שווים, חתומים ע"י שני ערבים ושיחד מהווים כ-10% מההיקף הכספי של הבניה.

(היתר הבניה יחושב לפי מכפלת שטח הבניה ברוטו במחיר למ"ר בניה ע"פ מחירון משב"ש הנכון לאותו חודש).

שטרי הערבות נועדים להבטחת שמירת שטחי הציבור ליד מגרשו של הבונה (משק תת-קרקעי, כבישים, מדרכות פיתוח וגינון).

במידה ויפגעו שטחים אלה ולא יתוקנו תוך 14 יום, מיום הודעת המועצה המקומית לבונה, תהיה רשאית המועצה המקומית להפעיל שטרי ערבות ולתקן הנזקים שנגרמו על חשבונם של הבונה.

במידה ושיעור הנזק יעלה הסכום הנקוב בשטרי הערבויות - תחבע המועצה את הסכום הנוסף מהבונה.

חנוך שפירא, אדריכלים  
ת.ד. 90, כרמיאל 20101  
טלפון 04-985965

חנוך שפירא

מגיש הבקשה      מתכנן התכנית      בעל הקרקע      יוזם התכנית

מיידר הדנים  
 חוק המגן והבטיה חזוכיה-1965  
 מחוז כסא  
 מרחב חכונ-מקונו כעמיה  
 חכניה למני לימא נוס 4979  
 הזנדה המזונות ביש בתח ה 15/11/86  
 נעוה 28.7.86 חולטח לתג ונקף  
 לזכריו וזמנו לעול.  
 כגן מונל למני

4979  
 11.11.86