

מרחב תכנון מקומי

כ ר מ י א ל  
= = = = =

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס' 4418

הנקראת: "בנה ביתך" שלב ד'

יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

המוישם - "ערים" חברה לזיתוח עירוני בע"מ

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

מתכנן - תנוך שפירא אדריכלים.

תנוך שפירא אדריכלים	מס' 4418	מס' 183.83
תנוך שפירא אדריכלים	מס' 4418	מס' 183.83
תנוך שפירא אדריכלים	מס' 4418	מס' 183.83

נרמיאל : דצמנ

מרחב תכנון מקומי

כ ר מ י א ל

חשריט מצורף לחכניה מפורטת

גושים : חלקי 18983

חלקי 18987

הוגש ע"י : "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
נתקבל ע"י : הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון.

שם ותחולה

.1

חכניה זו תקרא בשם "בנה ביתך" שלב ד'.  
חכניה זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בת.מ.מ ח/18/1.  
החכנית תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה עבה בחשריט המצורף ומהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה. התשריט בק.מ. 1:1000.

יחס לתכניות אחרות

.2

חכניה זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בחכניה 2434 ולכשתאושר חהיה עדיפה  
על פניה וכמיוחד בכל הנוגע להחזיות דרכים, קביעת רוחבם; יעוד שטחים;  
הצעת חלוקת המגרשים; מרווחים; גובה הבנינים ומספרי החלקות.

ה מקום

.3

מחוז : הצפון  
נפה : עכו  
מועצה מקומית: כרמיאל

ירזמי התכנית

.4

ירזם התכנית  
- משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.  
- "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.  
- מינהל מקרקעי ישראל.  
- חנוך שפירא אדריכלים.  
מגיש  
בעל הקרקע  
מתכנן

5. שטח התכנית

170 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי).

גוש מס' 18983

---

111 , 108 , 105 , 104 , 103 , 102 , 101	חלקות וחלקי חלקות מס':
169 , 167 , 166 , 163 , 145 , 142 , 119	
176 , 175 , 174 , 173 , 172 , 171 , 170	
183 , 182 , 181 , 180 , 179 , 178 , 177	
190 , 189 , 188 , 187 , 186 , 185 , 184	
197 , 196 , 195 , 194 , 193 , 192 , 191	
206 , 205 , 204 , 201 , 200 , 199 , 198	
.224 , 208 , 207	

גוש מס' 18987

---

23 , 22 , 21 , 20 , 19 , 18 , 17 , 16 , 15	חלקות וחלקי חלקות מס':
.24	

---

6. גבולות התכנית

כמוחחס בקו כחול בתכנית.

7. מטרת הבניה

- יעוד שטחים לאזורי מגורים : אזור מגורים א', א'1 - בתים פרטיים.
- אזור מגורים ב' - בתים דו-משפחתיים.
- אזור מגורים ג' - בתים משותפים (כניה בעחיד)

יעוד שטחים ציבוריים פחוחים: שטחים ירוקים בהתאם לתשריט.

יעוד שטחים לשבילים ציבוריים: מעבר בין מגרשי מגורים וגישוח לחניה.

יעוד שטחים לזניה והחזרת דוכים חדשות.

8. טבלת השטחים וסימוני הקרקע

<u>יעוד השטח</u>	<u>צבע השטח</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>% מהשטח הכללי</u>
מגורים א'	אפור ( כתום	54.64	31.18
מגורים א' 1			
מגורים ב'	צהוב	21.48	12.51
מגורים ג'	תכלת	36.75	21.40
<hr/>			
סה"כ שטחי מגורים		112.87	65.09
<hr/>			
שביל ציבורי	אדום/ירוק	3.50	2.05
שטח ציבורי לתוח	ירוק	23.00	13.42
דרך קיימת מאושרת	חום בהיר	14.80	8.64
דרך מוצעת	אדום	18.50	10.80
<hr/>			
סה"כ שטחי ציבור		58.80	34.91
<hr/>			
סה"כ שטח התכנית		171.67	100.00

9. באור סימני התכנית

גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול תכניות מאושרות קודמות	- קו כחול מקוטע
גבול תכנית משלימה בעתיד	- קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש	- קו משונן בכיוונים הפוכים
גבול חלקה מוצעת	- קו מלא בצבע התכנית
חלקה מוצעת שאינה למגורים	- אות עברית
חלקה מוצעת למגורים	- מספר
בית קיים	- מלבן מנוקד בכל שטחו
בית מוצע	- מלבן בקו מלא - לא מנוקד
קו בנין	- מלבן מרוסק
דרך קיימת / מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר

באור כימני התכריט (המשך)

שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת - הרחבה וחניה ציבורית
ספרה ברבע העליון של העגול	-	מספר הדרך
ספרה כרבע השמאלי של העגול	-	מרווח קדמי מינימלי ( קו בנין )
ספרה ברבע התחתון של העגול	-	רוחב דרך
שטחים צבועים אלכסוניים ירוק ואדום לסרוגין	-	שביל ציבורי באזור מגורים
שטח ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח חום מוחם חום כהה	-	שטח לבניני ציבור
שטח אפור מוחם אפור כהה	-	שטח מסחרי
שטח אפור	-	אזור מגורים א'
שטח כתום	-	אזור מגורים א'1
שטח צהוב	-	אזור מגורים ב'5
שטח תכלת	-	אזור מגורים ג'

10. טבלת המורשים והבנינים

- א. כל המורשים באזור א' שטחם לא פחות מ- 425 מ"ר  
שמספרם: 1 - 39, 98 - 113, 113 א' - 129.  
חזית לכביש של כ - 17 מ' לאחר סימון המורשים בשטח.  
המורשים עם חניה צמודה וקו בנין צד ימין 4 מ'; צד שמאל 4 מ'
- ב. כל המורשים באזור א' 1 שטחם לא פחות מ- 500 מ"ר.  
שמספרם: 41 - 61, 68 - 71, 93 - 97, 130 - 144.  
חזית לכביש של כ - 18 מ' לאחר סימון המורשים בשטח.  
המורשים עם חניה צמודה וקו בנין צד ימין 4 מ'; צד שמאל 4 מ'
- ג. כל המורשים באזור מגורים ב' ( דו משפחתיים ) שטחם : כ- 280 מ"ר  
שמספרם: 63 - 67, 72 - 92.  
חזית לכביש של כ - 26 מ' לאחר סימון המורשים בשטח.  
המורשים עם חניה צמודה וקו בנין צד ימין 4 מ'; צד שמאל 4 מ'

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמש שום קריע או בנין בתחום התכנית - אלא לתכליות דמיוניות בתשריט.

12. השימה הכליות לאזור מגורים א' א'1 ( הצנועים אזור וכתום )  
ואזור מגורים ב' ( הצנוע צהוב )

- 12.1 גודל המגרשים באזור מגורים א' יהיה לא פחות מ- 425 מ"ר - 72 מגרשים  
גודל המגרשים באזור מגורים א'1 יהיה לא פחות מ- 500 מ"ר - 45 מגרשים  
גודל המגרשים באזור מגורים ב' יהיה ~~פחות מ- 750 מ"ר~~ - 26 מגרשים
- 12.2 תותר בניית יחידת דיור אחת לכל מגרש באזור מגורים א' א'1.  
תותר בניית שתי יחידות דיור צמודות בקיר משותף לכל מגרש באזור מגורים ב'.
- 12.3 הכנינים יבנו כפי שמופיע בתשריט; כאשר קו בנין יהיה :  
קו קדמי - 5 מ'  
קו אחורי - 5 מ'  
קו צדדי - 4 מ' כמופיע בתשריט.
- 12.4 תותר חריגה מקו הבנין בלא יותר מ- 50 ס"מ ע"י כרכובי גגות, גזונים מעל החלונות ועציצים באדני החלונות.
- 12.5 מהלכי מדרגות שאינם לצורך פיתוח גנני לא יחרגו מקו הבנין.
- 12.6 גובה הבנינים במגרשים שבמעלה הטופוגרפיה מכיוון הכביש :  
לא יעלה על 7.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעי במרכז המגרש.
- 12.7 במגרשים שבמורד הטופוגרפיה מכיוון הכביש : גובה הבנינים לא יעלה על 8.00 מ'  
מעל גובה פני הקרקע הטבעית במרכז המגרש. כל זאת בהגבלה נוספת וקובעת שבשטח מקרה לא יתנא הבנין מעל ל - 5 מ' מגובה פני הכביש.
- 12.8 שטח מבנה יחידת דיור המותר יכלול מרפסות, חדרי מדרגות וכו'  
שטחי המקלט התפני ומבני החניה יחרגו משטחי הבניה המותרים, בתנאי שהשטח הכללי ברוטו של ל המבנה כולל חניה לא יעלה על : -  
165 מ"ר באזור מגורים א'  
216 מ"ר באזור מגורים א'1  
320 מ"ר באזור מגורים ב' ( 160 מ"ר לכל יחידת דיור )
- במידה ובעל המגרש יבקש לבנות מחסן, חדר הסקה, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת כוללת של 20 מ"ר למטרות הנ"ל בלבד.
- 12.9 לכל יחידת דיור יהיה מקלט תקני מאושר ע"י מפקדת הג"א.
- 12.10 החניה במגרשים תשולב במבנה יחידת הדיור.
- 12.11 לא תותר בניית קומת מסד פתוחה, אם לצורך הגבהת מפלס המבנה מעל למפלס הקרקע הטבעית ואם כהכנה לקראת סגירה בשלב מאוחר להגדלת שטח המבנה במסגרת שטחי הבניה המותרים.

12.12 הועדה המקומית שומרת לעצמה זכות לאשר חריגה מחקנון החשרים במקרים של סופוגרפיה קשה או מגרשים פינתיים.

13. רשימת חכליות לאזור מגורים ג' ( הצבוע תכלת )

13.1 משמש להקמת יחידות דיור למגורים בבתיים משותפים. חוחר חלוקת משנה למגרשים לצרכי רישום כתיים משותפים.

13.2 צפיפות הבנינים לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם כרוטר.

13.3 הבנינים יבנו עד 3 קומות ללא עמודים.

13.4 בין חזית הבנינים לשבילים הציבוריים יהיה שטח פרטי פתוח אשר ישמש

לגינות, שבילים, רחבות ופינוח משחק. לא תותר בניית גדרות או מכשולים למעט

קירות תומכים על פי הכנית פיתוח כוללת. בשטח הפרטי הפתוח תישמר זכות

המעבר לציבור והשטח יוחזק ע"י בעלי הנכסים הגובלים.

13.5 החניה תהיה בהיקף כפי שידרש בעת קבלת היחרי הבניה.

בתכניות הבקשה להיתר הבניה יפורטו אופן החניה, עיצובן וגינרון.

14. שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק)

ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים לנטיעות, גינרון, יעור, וכו'.....  
שטח לרשות הציבור.

15. דרכים ותניה (צבוע אדום)

ישמשו כדרכי הנועה וגישה לחניות במגרשים - יסללו כרוחבם המלא ע"י מגישי  
התכנית הזאת.

16. שביל ציבורי (צבוע אדום וירוק לסירוגין)

א. שבילי ציבור  
ישמש מעבר בין מגרשי הבנינים להולכי רגל. השבילים יבוצעו כולל מדרגות וקירות תומכים ע"י מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של התכנית הכל לפי תכניות שיעשו ע"י מחבר תכנית זו אשר הפרט אח עיצוב השביל וחזית הרחוב בכניסה למגרשים הגובלים ותציין את מערכת הקברים עם המגרשים וגובהי הכניסות.

אזור מגורים א'  
כאזור מגורים א' 1  
כאזור מגורים ב'

17. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

17.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים,  
כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבנינים.

17.2 לא יתקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, סלכון וגז על הקירות החיצוניים

- 17.3 לא תותר תוספת לבנינים אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ללא פגיעה במיכללותם.
- 17.4 לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים בבנין.
- 17.5 גגות הבתים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים, זרודי שמש וקולטי שמש ישולבו בתכנון הגגות.  
כמו כן אנטנות משושות לרדיו וטלביזיה יותקנו בהתאם למסומן בהיתר בניה.
- 17.6 לא תותר הקמת בניני עזר כגון : מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וחדרי ריכוז מיכלי גז, אלא בקומות קרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח שטח.
- 17.7 לא תותר התקנת שלטים ומתקני פירסום על חזיתות הבנינים ובגבולות המגרשים הפרטיים, למעט מספר בית מואר ושילוט רחובות, אלא בהיתר שינתן בתכנית היתר בניה.
- 17.8 מתקנים לחימום בדלק נוזלי יהיו תת-קרקעיים ו/או כמתקנים מוסתרים שישולבו בפיתוח החצר בהתאם לדרישות מפקדת הג"א וכיבוי אש.
- 17.9 בכל הבנינים שהינם במגרשים מעל לכביש שמספרם : מ-20 עד 39, מ-63 עד 67, מ-78 עד 92, מ-113 עד 129 יהיו החזיתות הקדמיות והאחוריות משולבות בבניית אבן, או לקט או מסותתת בשטח של כ- 30% משטחן ברוטו.  
בחזיתות האחרות יהיה רשאי האדריכל להשתמש בחומרי בניה לפי בחירתו.  
בכל הבנינים שהינם במגרשים מתחת לכביש שמספרם : מ-1 עד 19, מ-41 עד 61, מ-68 עד 77, מ-93 עד 113, מ-130 עד 144 יהיו החזיתות הצדדיות משולבות בבניית אבן או לקט או מסותתת בשטח של כ - 30% משטחן ברוטו.  
בחזיתות האחרות יהיה רשאי האדריכל להשתמש בחומרי בניה לפי בחירתו.  
בבנינים אשר לגביהם יהיה ספק אם הם מתחת או מעל לכביש יתואם הנושא עם מהנדס המועצה.

#### הפקעה והחכרה

.18

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

#### חלוקה חדשה - רישום

.19

תכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראת סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או סעיף 139, הכל לפי הענין, לאחר גמר ביצוע בשטח רשת הכבישים, השבילים הציבוריים ופיתוח השטח (קירות תומכים, שבילים, מדרגות, חניה וכיו"ב), ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית חלוקה.



פיתוח השטח

.20

מגישי התכנית יבצעו את כל הפעולות של הפיתוח בשטח, יסללו כבישים מדרכות, שבילי ציבור, ינטעו וישתלו עצים במירווחים שבין הבניינים לדרכים ובשטחים הפנויים שבין הבניינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעות רצון המועצה המקומית כרמיאל, לפי תכנית שתואם עם המועצה המקומית כרמיאל. תכניות פיתוח ותשתית סופיות יסוכמו עם הרשות המקומית ע"י יזם התכנית לפני התחלת הבניה. תכנית זו תבוצע בשלבים בתאום עם המועצה המקומית כרמיאל בתוך מהלך הבניה.

גדרות

.21

21.1 לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח.

21.2 הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יבוצעו כדלקמן : -  
במגרשים שמתחת לכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב בנויה מבטון ו/או בלוקים ו/או לבנים מטויחת בשני הצדדים כשחומר הגמר יהיה שפריץ גס לבן שלג בהתזת יד.

גובה הגדר יהיה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 1.20 מ' מעל פני המדרכה.  
בעיצוב הגדר יורשה שילוב אלמנטים ופרופילים ממתכת ורשת.

במגרשים שמעל לכביש תהיה גדר החצר הפונה לרחוב ( כולל הקירות התומכים ) בנוייה מאבן לקט בלבד.

גובה הגדר יהיה מינימום 45 ס"מ ומקסימום 1.50 מ' מעל פני המדרכה.  
במקרה ויהיה צורך בקיר תומך גבוה יותר יבוצע הקיר בדירוג ו/או בשילוב מסלעה.

חניות ציבוריות ופרטיות

.22

חניה פרטית תבוצע בתחום מגרשי החניה למגורים, הכל לפי התכניות ביחס של מקום חניה אחד ליחידת דיור אחת.

מקלטים

.23

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע עפ"י דרישות הג"א. המקלטים שיוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים או בקפלי הקרקע במגרשים הפרטיים, ישמשו את עוברי האורח וישמשו כמחסות ציבוריים ובמקרים מיוחדים, באישור רשויות הג"א גם את דיירי הבתים הסמוכים ובמקרים אלו יבוא המקלט הציבורי במקום המקלט בבנין המגורים ובתנאי שהמקלט הציבורי יבנה לפני התחלת איכלוס הדירות.

.24 התשתית המוצעת ע"י יזם התכנית, תבוצע על פי לוח זמנים של יזם התכנית

25. תקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

איסור בניה בקרבת קווי חשמל אלא במרחקים במפורטים מטה :  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל  
לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בר.מ.ג. 2.00 מ'

בר.מ.ג. 22 5.00 מ'

בר.מ.ע. 150 - 110 9.50 מ'

כמו כן אין לבנות מעל קו כבל חשמלי תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ'  
מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר  
קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך.

26. שירותים

26.1 חשמל : לא תותר הקמת בנין ולא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים,  
ובקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה לפי תקנות חברת החשמל  
לישראל בע"מ.

אספקת החשמל לבנינים בשטח התכנית הזאת תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים  
ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קווי חשמל מ.ג./מ.ע. קיימים.  
לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים. מתקני הטרנספורמציה ישולבו  
בתכניות הפיתוח בתוך קירות תומכים.

26.2 תאורה : תאורת השטחים החיבוריים, הדרכים ושבילי החיבור תתוכנן ע"י מחבר  
תכנית זאת ותבוצע ע"י מגיש התכנית.  
הזנת עמודי התאורה תהיה תת - קרקעית.

26.3 טלפון : אספקת טלפון לבנינים ושירותי טלפון בשטח יהיו ע"י מוליכים  
תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים, ותבוצע ע"י מגיש התכנית.

26.4 מים : אספקת המים של המועצה המקומית כרמיאל, ותבוצע ע"י מגיש  
התכנית.

26.5 ביוב : כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית שתאושר  
ע"י המועצה המקומית כרמיאל.

יזם התכנית יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים  
הפרטיים במסגרת של עד 1.00 מ' מקו הבנין.


26.6 הידרטנטים : מגיש התכנית יתקין הידרטנטים לכבויי אש לפי דרישת מכבי  
אש ולשביעות רצונם.

26.8 הרחקת אשפה : מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיתוכננו ע"י מחבר תכנית זאת ויאושרו ע"י המועצה המקומית.

ערבויות

27.

הועדה המקומית תידרוש 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. ( היקף הבניה יחושב לפי מכפלת שטח הבניה ברוטו במחיר למ"ר בניה ע"פ מחירון משהב"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 הערבות ולתקן הנזקים שנגרמו על חשבוננו של הבונה.  
במידה ושיעור הנזק יעלה הסכום הנקוב בשטרי הערבויות - תתבע המועצה את הסכום הנוסף מהבונה.

  
**ערים וחברת לפיתוח עיריית בנים**  
**מדמי חצפון**

יזום התכנית

בעל הקרקע

מתכנן התכנית

מגיש הבקשה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר הירוק

תכנית מס' 4418 מט"ו

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 8/1/83

מיום 3.8.83 הוגשה להת' תוקף לתכנית והצווחה לעל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

מס' 4418

תאריך 2.9.88 מס' 3575

2987