

תכנית מפורטת מס' 4929

שכונת בנה ביתך במשעול חצב

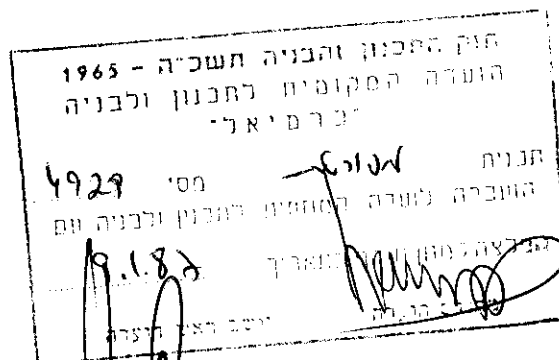
מחוז : הצפון
נפה : עכו
ישוב : כרמיאל

שטח התכנית : 25.0 דונם בקירוב

עורך התכנית : מועצה מקומית כרמיאל

מגיש התכנית : מועצה מקומית כרמיאל, חברת ערים

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל



1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 4929
שכונת בנה ביתך במשעול חצב.
2. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. מקום התכנית וגבולותיה
גוש : 18990 18988
חלקה : 6 126
גבולות התכנית הן כמסומן בתשריט המצורף.
4. מטרת התכנית
ביטול חלקות קלימות ואיחודן למגרשים המיועדים למגורים, לדרכים, שטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי פתוח משולב במוסדות ציבור.
תכנית זו מבטלת תכניות אחרות החלות על שטח זה.
5. טבלת תכליות ואזורים

איזור	הסימון בתשריט	שטח בד'	שטח ב-%
1. איזור מגורים	צהוב	14.0	56.0
2. שטח ציבורי פתוח	ירוק	2.3	9.2
3. מבני ציבור משולבים בשטח ציבורי פתוח	פסים ירוק וחום	2.3	9.2
4. דרכים	אדום/חום בהיר	6.4	25.6
	סה"כ	25.0	100.0

6. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.
7. באור סימני התשריט
גבול התכנית - קו כחול עבה
דרכים - שטח צבוע אדום
אזור מגורים - שטח צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק
שטח ציבורי פתוח משולב במוסדות ציבור - פסים אלכסוניים חומים וירוקים לסרוגין, החום מותחם בקו חום כהה דק.

8. רשימת התכליות

- 8.1 מגורים
- 8.1.1 גודל המגרשים לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.
 - 8.1.2 רוחב חזית לכביש לא פחות מ-17 מ'.
 - 8.1.3 תותר בניית יחידת דיור אחת לכל מגרש.
 - 8.1.4 קוי בנין :
 - קו קדמי - 3 מ'
 - קו דרומי - 6 מ'
 - קו צפוני - 2 מ'
 - קו אחורי - 2 מ'
 - 8.1.5 תותר חריגה מקו בנין בלא יותר מ-50 ס"מ ע"י כרכובי הגגות, גגונים מעל החלונות ועציצים באדני החלונות.
 - 8.1.6 מהלכי מדרגות שאינם לצורך פתוח גנני לא יחרגו מקו הבנין.
 - 8.1.7 גובה הבנינים לא יעלה על 8.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעית במרכז המגרש, כל זאת בהגבלה נוספת הקובעת שבשום מקרה לא יתנשא הבנין מעל ל-6.0 מ' מגובה פני הכביש.
 - 8.1.8 שטח מבנה יחידת הדיור המותר : 155. מ"ר ברוטו. השטח כולל את כל שטח המבנה כולל מרפסות וחדרי מדרגות למעט מקלט בגודל המינימלי הנדרש, ומחסן שגודלו לא יעלה על 15 מ"ר.
 - 8.1.9 לכל יח"ד יהיה מקלט תיקני מאושר ע"י הג"א.
 - 8.1.10 החניה תהיה בתחום המגרש.
 - 8.1.11 לא תותר בניית קומת מסד פתוחה, אם לצורך הגבהת מפלס המבנה ואם כהכנה לקראת סגירה בשלב מאוחר יותר להגדלת שטח המבנה במסגרת שטחי הבניה המותרים.
 - 8.1.12 הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לאשר חריגה מתקנון זה במקרים של טופוגרפיה קשה או מגרשים פינתיים.

8.2 דרכים

הדרכים המופיעים בתכנית ישמשו כדרכי תנועה, חניה וגישה לחניות במגרשים. הדרכים יסללו ברחבם המלא.

8.3 שטח ציבורי פתוח

ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים לנטיעות, גינון, יעור, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים וכו'...

8.4 שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור

יעודו כשל שטח ציבורי פתוח כאמור בסעיף 8.3 וכן ישולבו בשטח זה מבני ציבור (כגון: מוסדות חינוך, מועדונים, בית כנסת וכו')

9. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

9.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של המבנים, כולל צביעת מרפסות ו/או חלקים מחזית המבנה ו/או שינוי בחלונות ובפתחים אחרים ו/או התקנת מזגנים בחזיתות שלא במסגרת התכנית המאושרת.

9.2 לא יותקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, גז וכו' על הקירת החיצוניים של המבנים.

- 9.3 לא תותר תוספת למבנים אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ללא פגיעה במכללותם.
- 9.4 לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים במבנה.
- 9.5 גגות הבתים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים, דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות. כן יותקנו אנטנות וארובות אך ורק בהתאם למסומן בהיתר הבניה.
- 9.6 לא תותר הקמת מבני עזר כגון מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כניסה או חדרי גז או כל מבנה עזר שהוא אלא בקומת הקרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פתוח השטח.
- 9.7 לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות הבתים ובגבולות המגרשים הפרטיים למעט מספר בית מואר ושילוט רחובות.
- 9.8 מתקנים לחימום בדלק נוזלי יהיו תת-קרקעיים ו/או במתקנים מוסתרים שישולבו בפתוח החצר בהתאם לדרישות מפקדת הג"א וכיבוי אש.
- 9.9 בחזית הפונה לכביש ישולב ציפוי אבן בשיעור של כ- 30%. האבן תהיה אבן לקט או אבן מנוסרת.

10. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או סעיף 139, (הכל לפי הענין), לאחר גמר ביצוע רשת הכבישים, ולא יאוחר מתום 3 שנים מיום התחלת הבניה בשטח בפועל.

11. פיתוח השטח

פיתוח השטחים הציבוריים והדרכים יבוצע במקביל לביצוע יחידות הדיור בשטח. הפיתוח יתואם ויאושר עם המועצה המקומית.

12. גדרות

הגדרות בגבול המגרש לכוון הכביש יהיו בנויות אבן לקט בלבד בגובה מינימלי של 45 ס"מ ומכסימום 1.20 מ'. ניתן לשלב בגדר ע"פ תכנית מאושרת מראש, אלמנטים ממחכת ו/או עץ.

13. תקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קוי חשמל

איסור בניה בקרבת קוי חשמל אלא במרחקים המפורטים מטה:
מקו אנכי אל הקרקע בין התיל 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 - 5.00 מ'

בק.מ.ע. 110-150 - 9.5 מ'

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

14. שירותים

כל עבודות ה"שירותים" בשטח יתוכננו ע"י האחראים לפתוח השטח בתאום עם המועצה המקומית ויבוצעו לפני התחלת הבניה.

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

14.2 תאורה

תבוצע תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים ושביל הציבורי.

14.3 טלפון

אספקת טלפון לבנינים ושרותי טלפון בשטח יהיו ע"י מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים.

14.4 אספקת מים

מרשת המים של המועצה המקומית כרמיאל.

14.5 כיוון

כל המבנים יחוברו לרשת הכיוון המרכזית. לא תורשה הקמת "בורות ספיגה". מבצעי הקו רשאים לעבור קווי תשתית בתוך שטח המגרשים הפרטיים במסגרת של עד 1.0 מ' מקו הבנין.

14.6 ניקוז

יבוצע ניקוז מי נגר ע"י צנרת תת-קרקעית וקולטים עיליים בהתאם לצורך.

14.7 הידרנטים

יבוצעו בהתאם לדרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

14.8 אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום בכמות ובצורה שתואם עם המועצה המקומית.

15. ערבויות

הועדה המקומית תדרוש למבקשי הבקשות להיתרי בניה במגרשים הפרטיים ערבויות כדלקמן:

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

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

הועדה רשאית לדרוש מפעם לפעם עדכון סכום הערבות בהתאם לעלות המדד. שטרי הערבות נועדים להבטחת שמירת שטחי הציבור ליד מגרשו של הבונה (משק תת-קרקעי, כבישים, מדרכות, פתוח, גינון ותאורה).

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 חשבונם של הבונה. במידה ושיעור הנזק יעלה על הסכום הנקוב בשטרי הערבויות, תחבע המועצה את הסכום הנוסף מהבונה.

16. נספחים

לתכנית זו מצורף נספח הוראות הועדה המקומית לצורך הגשת הבקשות להיתר בניה לועדה. בקשה שתוגש שלא בהתאם לנספח זה, לא תובא לדיון בפני הועדה.

17. חתימות

יוזם התכנית

בעל הקרקע

מתכנן התכנית

מגיש הבקשה

מועצה מקומית כרמיאל

המח' הטכנית

נוהל והנחיות להגשת בקשה להיתר בניה בנה ביתך משעול חצב

נספח לתקנון ת.ב.ע. מפורטת 4929

1. הגשת התכנית ב- 7 העתקים צבועים, בתוך "תיק צהוב".
 2. חתימת חברת "ערים" ע"ג התכנית.
 3. מפת סביבה בקנ"מ 1:1250 או 1:2500 על רקע גושים וחלקות.
 4. תכנית המגרש בקנ"מ 1:250 כולל תשתית וקוי בניה.
 5. מפת מודד מוסמך בקנ"מ 1:100 הכוללת: טופוגרפיה, דרכים, גדרות, קוי בנין, חשמל, מים, ביוב, תקשורת, בנינים גובלים, עצים וכד'.
 6. תכנית בקנ"מ 1:100 של חיבור התשתית של המבנה אל נקודות החיבור:
ביוב - עד לשוחה המתאימה כולל חתך לאורך.
מים - עד לשעון המים של המגרש, כולל פרט הכנה למד המים.
חשמל - תת קרקעי - עד העמוד המתאים.
תקשורת - תת קרקעית - עד לשוחה המתאימה.
(הערה: התכניות המוגשות הן הצעות לחיבור בלבד. בכל מקרה יעשה החיבור בתאום עם מח' התשתית במועצה המקומית.)
 7. תכנית קומת הקרקע בקנ"מ 1:100 על רקע המגרש (מפת מודד מוסמך) כולל חניה, שבילים, קירות תומכים, גדרות, מרתף (במידת הצורך) וכו'.
 8. תכנית כל הקומות כולל מידות פנים וחוץ, שטחי ושימושי חדרים, מרפסות וכו'.
 9. תכנית גגות - כולל שיפועים, מרזבים, מתקני גג וכו' - בקנ"מ 1:100.
 10. חתכים לפי הצורך (מינימום 2 חתכים) בקנ"מ 1:100, כולל גבהים, קוי קרקע טבעי ומוצע, קשר עם הכביש, מגרשים גובלים והמבנים עליהם.
 11. חזיתות (מינימום 4) כנ"ל.
 12. חזית ראשית בקנ"מ 1:50 כולל פירוט חומרי גמר.
 13. תכנית חזית וחתכים של גדר חזית לרחוב, כולל מוסך, פחי אשפה, שעון מים, גז, שערים וכו' - כולל ציון מידות וגבהים. בקנ"מ נידרש: 1:50, פרטים עקרוניים - בקנ"מ 1:20.
 14. הצעת פתרון אדריכלי לדודי שמש, אנטנות טלויזיה וארובות. יש להראות מתקנים אלה גם בתכנית החזיתות והחתכים.
- הערה: אין באמור לעיל לגרוע מהאמור בתקנון התכנית המפורטת לשכונה זו.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה 232
 מרחב תכנון מקומי 20
 תכנית מט"מ מס' 4929
 חוקתית המחוזית ביטיבתה ה' 17/87
 מיוזם 81700 חוזקת לחוז תקפה
 לתכנית חזונית לצל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 4929
 תכנית מס' 3575 תכנית מס' 2888 תכנית מס' 2787