

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית להכנון ולבניה
 "כרמיאל"
 חכנית מס' 6983
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 הפלאה לסימן חוקי בתאריך
 מנהל הועדה יושב ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מס' ג/6983

שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' 4950

ת ק נ ו ו ל ת כ נ י ת ב נ י ו ע ר י ם

ש כ ו נ ת ח ו ח י ת - כ ר מ י א ל

המתכנן:
 חנוך שפירא אדריכלים
 רח' החרושת 5 כרמיאל
 טל/פקס 04-985965

ספטמבר 1989
 עדכון פברואר 1990
 עדכון נובמבר 1991

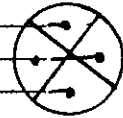
ת ק נ ו ז ש כ ו נ ת ח ו ח י ת - כ ר מ י א ל

מ ס ' ג / 6 9 8 3

1. הקדמה

הצפון	1.1 מחוז
כרמיאל	1.2 מרחב תכנון
תכנית זו. להלו "התכנית". תקרא תכנית שכונת חוחית - כרמיאל תכנית בניד ערים מס' ג/6983	1.3 שם התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט ותוחמת בגוש 18990 חלקה 6.	1.4 תחולת התכנית
התשריט המצורף לתכנית זו. הערוך בקנה מידה של 1=1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים "לתכנית" ולתשריט גם יחד.	1.5 התשריט
42.403 דונם (נמדד באופן גרפי).	1.6 שטח התכנית
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל.	1.7 יוזם התכנית
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל.	1.8 מגיש התכנית
מינהל מקרקעי ישראל	1.9 בעל הקרקע
חנוד שפירא אדריכלים - כרמיאל	1.10 המתכנן
יעוד השטחים לשכונות מגורים ע"י: 1. חלוקת השטחים המיועדים למבני מגורים. 2. יעוד השטחים הציבוריים - שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור. 3. התווית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.	1.11 מטרת התכנית
תכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בת.ב.ע מס' 3775 .2780 .3113 .4950	1.12 יחס לתכניות אחרות
תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תש"ל להלו "התקנות" ולמונחים הבאים והמשמעות הרשומות בצידו. אלא אם כן יחייב בכתוב הגדרה אחרת.	1.13 פרוט מונחים
ממזרח - מורדות נחל חילזון ממערב - מורדות נחל חילזון מצפון - רח' הפרחים ורח' חוחית מדרום - מורדות נחל חילזון	1.14 גבולות התכנית

1.15 באור סימני התשריט

באור הסימו	הסימו בתשריט
-----	-----
גבול התכנית	1. קו כחול רצוף
אזור מגורים א'	2. שטח צבוע כתום
דרך להולכי רגל	3. שטח צבוע ירוק מקוקו באדום
דרך מתוכננת	4. שטח צבוע ורוד
דרך קיימת	5. שטח צבוע חום
שטח ציבורי פתוח	6. שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח	7. שטח צבוע חום וירוק לסרוגיו מותחם בחום כהה
מספר הדרך מרווחי קו בניה קידמי מינימלי רוחב הדרך	8. 
גבול מגרש מוצע	9. קו דק בצבע התשריט
גבול גוש	10. קו נמשך עם דגלים משולשים
קו ביוב עירוני קיים	11. סימו קו נקודה

2. שימושים מותרים

-
- א. לא ינתו היתר בניה ולא ישמשו הקרקע או הבניו הנמצאים בתחום התכנית לכל תקלית אלא לזו המפורסמת ברשימת התכליות להלו. לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניו.
 - ב. לא ינתו היתר בניה אלא אם כו תישא התכנית את חתימתו של בעל הקרקע.
 - ג. המגרש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימלית ומגיש הבקשה להיתר בניה יתכנו את המגרש כולו ע"פ הבינוי בתשריט.
 - ד. שטח מגרש מינימלי למבנה יהיה 375 מ"ר סה"כ 750 מ"ר מינימום למגרש דו משפחתי.

2.1 אזור מגורים א' ישמש לבניית בניני מגורים דו משפחתיים. הבנינים ישמשו למגורים בלבד.

2.2 שטח ציבורי יותרו השימושים הבאים: שטחי גינון. שבילים. מתקני משחק וספורט. מקלטים ציבוריים וכמו כן מתקנים הנדסיים עירוניים.

2.3 שטח למבני צבור משולב בשטח צבורי פתוח יותרו השימושים הבאים: למוסדות חינוך. תרבות. דת. בריאות. כל מבנה אחר אשר יהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

2.4 דרכים תשמשנה למעבר כלי רכב. חניות לאורך הכבישים. מדרכות. שבילים להולכי רגל. גינון. קוי ניקוז. חשמל. תקשורת. תאורה. ביוב. מים וכו'.

2.5 טבלת יעוד

קו בניה		% בניה מירבי	מס' קומות מירבי	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	יעוד
קדמי	אחורי					
4-0	5*	55	2	69.96	29.667	מגורים א' - מתוכנן
				0.82	0.345	דרך להולכי רגל
				15.55	6.594	דרך מתוכננת
				0.48	0.204	דרכים קיימות
				9.86	4.181	שטח ציבורי פתוח
5	5	30	2	3.33	1.412	מבני ציבור משולב בש.צ.פ
				100.00	42.403	סה"כ

* במגרשים 19 עד 30. 35 עד 48. יותר קו בניו אחורי 4 מ' במקום 5 מ'. לגבי בתים מטיפוס A. B. C בלבד.

3. תנאים כלליים

3.1 הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה. לתקנו. להתנוונתו או לבטלו. בהתאם לסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 והתיקונים לתקנון אלה.

3.2 לכל היתר בניה ייקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה: שלבי הביצוע הם:
 א. אישור ביצוע מתווה
 ב. אישור גובה מפלס קומת קרקע - לפני היציקה
 ג. אישור טרם איכלוס
 ד. קבלת תעודות גמר מותנית בגמר בניית המבנה בהתאם להיתר הבניה ונספחיו וגמר הפיתוח הצמוד לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

3.3 חלוקה ורישום השטח הכלול בתכנית. המגרש יחולק ויסומו בהתאם לתשריט ע"י מודד מוסמך על גבי מפת מדידה ויסומו בשטח ע"י יתדות.

3.4 הפקעות לצרכי השטחים המיועדים לצרכי ציבור המסומנים בתכנית זו ו/או בתכנית הבינוי. יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' ויירשמו על שם עיריית כרמיאל.

3.5 אופן ביצועה של התכנית המפורטת בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית. לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן לכל האזור הכלול בגבולות התכנית. תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
2. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות. הנחת קו חשמל. מים. ביוב. טלפון. טלויזיה וכו' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
3. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים. ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

4. רשימת תכליות. שימושים והגבלות בניה

4.1 כללי בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

4.2 אזור מגורים

אזור זה נועד למגורים בלבד.

1. אזור מגורים א' - שטח זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 375 מ"ר (ולכל אחד מהבנינים הצמודים). סה"כ 750 מ"ר מינימום למגרש דו משפחתי.
- א. בניית בתים צמודים (דו משפחתיים) כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. או על יד קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החצוניים. בקיר משותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה כולל יציאת צנרת.

5.0 מ'	קו בנין קדמי
5.0 מ'	* קו בנין אחורי
0.0 מ'	קו בנין צדדי משותף
4.0 מ'	קו בנין צדדי
	רוחב מגרש ממוצע ליחידה
30.0 מ'	דו משפחתי

* במגרשים 19 עד 30. 35 עד 48. יותר קו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'. לגבי בניית דגמי בתים מטיפוס A. B. C בלבד.

ב. מבנה עזר - בתחום אזור המגורים
תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח של עד
25 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן
ביחידה אחת לגביה יהיו קו"י הבנין
כדלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לרחוב) 0.0 מ'
קו בנין צידי 0.0 מ'

ג. שטח בניה מותר
1. בשתי הקומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד
150 מ"ר במפלס אחד. (מבני העזר כלולים
בשטח זה).

5. עיצוב אדריכלי של המבנים

- 5.1 טיפוסים חוזרים
יחידות המגורים תעוצבנה במספר טיפוסים חוזרים ולא יותר שינוי כלשהוא מהטיפוסים המאושרים הכל בהתאם לאישור הועדה המקומית.
- 5.2 בניה דו-משפחתית
שני הבתים בבניה הדו משפחתית יהיו זהים.
- 5.3 בניה בשלבים
תינתו אפשרות לבניית המבנה בשלבים. במסגרת הבקשה להיתר בניה, יוגש תשריט הבנין בשלמותו, כולל כל ההרחבות אשר יתבצעו בעתיד. כל היסודות לשלב הסופי של המבנה יבוצעו במסגרת השלב הראשון של הבניה. כל ההרחבות העתידיות יתבצעו בהתאם לתכנית המקורית המאושרת ויוגשו לאישור מחדש לקראת ביצועו בפועל.
- 5.4 מירווחי בניה
שמירה על מירווחים סביב הבנינים יהיה על פי המסומן בתשריט.
- 5.5 גובה המבנה
גובה הבנינים במגרשים אשר במעלה המדרון מכיוון הכביש לא יעלה על 8.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעי במרכז המגרש.
גובה הבנינים במגרשים אשר במורד המדרון מכיוון הכביש לא יעלה על 8.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעית במרכז במגרש אבל בכל מקרה, לא יעלה גובה המבנה על 6.0 מ' מגובה פני הכביש, במרכז הכביש.
- 5.6 הוראות מיוחדות ל"ח"ד על מגרשים
מפלס קצה הגג של ל אחד מהבנינים על המגרשים המוזכרים לא יעלה על 7.0 מ' מעל מפלס הכביש במרכז כל מגרש.

- 5.7 גג המבנה
לא פחות מ-20% משטח הגג יהיה משופע ויתרתו שטוח.
שיפוע כיווץ הרעפים יהיה בין 25-45 מעלות. שטח הגג של קומת הקרקע יכול לשמש בחלקו מרפסת גג מרוצפת ויתרת הגג השטוח יכוסה בחצץ. שטח עלית הגג במקומות בהם חלל פנימי מקורה מעל גובה של 2.20 מ', יחשב לשטח מגורים לכל דבר. כל הגגות המשופעים יהיו עם רעפים.
- 5.8 קומת מסד-עמודים
לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד. לא תותר בניית קיר מסד אשר בצד הנמוך של המבנה. גובהו מפני הקרקע הסופיים יעלה על 1.80 מ' ובכל מקרה יהיה חלל המסד סגור ע"י קיר.
- 5.9 חזיתות המבנה
לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, טלפון, אנטנות וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 5.10 אלמנטים משותפים
הבקשה להיתר בניה לבית דו משפחתי תוגש כתכנית אחת ותכלול את כל המרכיבים המשותפים כגון: מתקני גז, אשפה, אנטנות, מקלטים, חניות משותפות וכו'.
- 5.11 פרגולות וגגונים
פרגולות וגגונים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 5.12 דודי שמש
קולטי שמש יותקנו על שיפועים דרומיים של הגגות המשופעים כשהדוד יוסתר בתוך חלל הגג. במידה ולא יימצאו שיפועים כאלה, יש להתקין מסתור מלא לדוד וקולטי השמש. בכל מקרה הם יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 5.13 אנטנות
אופי ומיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 5.14 ארובות
ארובות להסקה דירתית, גובה הארובה ומיקומה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
6. פיתוח

6.1 פיתוח מחוץ לתחומי המגרשים
במידה והגורם המפתח את האתר אינו גוף ממשלתי או עירוני, לא תתן הועדה המקומית לתכנון ובניה היתרי בניה ליחידות המגורים לפני גמר ביצוע קווי ניקוז, מערכת הביוב, מערכת מים, קווי תקשורת, קווי חשמל ופריצת כבישים בהתאם לתכניות המאושרות ע"י הרשות המקומית ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 6.1.1 קירות תומכים
במידה ויתגלה צורך תכנוני בקיר תומך או במיסלעה בגובה העולה על 2.5 מ', יבוצעו הקיר או המיסלעה בדירוג אופקי של כ-1.0 מ'.

- 6.2 תעודת גמר
במידה והגורם המפתח את האתר איננו גוף ממשלתי או עירוני לא ינתנו תעודות גמר לפני גמר עבודות התשתית והפיתוח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י הרשות המקומית ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 6.3 פיתוח בתחומי המגרשים
פיתוח השטח יהיה בהתאם לתשריט המצ"ב וע"פ תכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש. אשר תוגש לוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בהתאם לנספח הבינוי, יוגדר תחום גובה המבנה. 0.00 ומיקום קוי הבנין על רקע תכנית מודד מוסמך.
- 6.4 גדרות
עיצוב ומיקום גדרות בגבולות חזית המגרש יובאו לאישור הוועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה. גובה מינימלי של גדר המגרש יהיה 1 מ'. במקומות בהם משמשת הגדר כקיר תומך, תהיה הגדר עשויה מאבן מקומית. במקומות אחרים, ניתן יהיה להקים גדר בלוקים אשר תצופה בטיח בדוגמת ובגוון טיח המבנה.
- 6.5 סלילת כבישים וחניות
הכבישים והחניות יהיו בהתאם לתקנות משרד התחבורה. החניות באזור מגורים א' יהיו בתחומי המגרש. מיקום החניה וצורת קירותיה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. שטח חניה לא יעלה על 25 מ"ר.
- 6.6 מיקלוט
מתן היתר בניה בשטח התכנית כפוף לקבלת אישור הג"א למקלטים פרטיים. או לחלופין במסגרת השטחים הציבוריים הפתוחים.
7. שרותים

- 7.1 אספקת מים
מרשת המים העירונית ותבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מבני המגורים.
- 7.2 ניקוז מי גשם
יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי, או ע"י ניקוז בתעלות ע"פ הקרקע ובצינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר. ביצוע המערכת יהיה ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מבני המגורים.
- 7.3 ביוב
יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית ויתבצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע בניני המגורים.
- 7.4 אשפה
מתקנים לאיסוף אשפה יהיו בהתאם לדרישות מנהל המחלקה לאיכות הסביבה והתברואה בעיריית כרמיאל.
- 7.5 טלפון מחשבים טלביזיה בכבלים
אספקת טלפון ושרותי טלפון מחשבים וטלביזיה בכבלים בשטח התכנית יהיו ע"י מוליכים תת קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים. המערכת תבוצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע בניני המגורים.

תאורת הרחובות, הדרכים והשבילים הציבוריים תבוצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע בניני המגורים.

7.6 תאורה

לא תותר הקמת בנין לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתו היתר בניה לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. תקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל: מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

7.7 חשמל

ב.ק.מ.ג 2.00 מ'
ב.ק.מ.ג 5.00 מ'
ב.ק.מ.ע 110-150 קו"ט 9.50 מ'

כמו כן אין לבנות מעל כבל חשמלי תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה ע"י מוליכים תת קרקעיים. אספקת החשמל למבנים תהיה ע"י מוליכים תת קרקעיים.

7.8 הידרנטים מ"גיש התכנית יבוצע התקנת הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת משרד המבחן ולשביעות רצונם במקביל לביצוע בניני המגורים.

9. חתימה

התחייבתי וזאת לערכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ובהתם עמנו הסכם מתאים בגינה הנין התחייבתי זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשעת הדיון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראת משרד המבחן על דרך ישראל.

בעל הקרקע מינהל מקרקעי

מנהל מקרקעי ישראל
תאריך: 21.1.92

קונדור ד"ר הכינוי והשכיבות
שטח המגלל נצדה עילית

מגיש התכנית משהב"ש מחוז הגליל

עורך התכנית חנוך שפירא אדריכלים כרמיאל

מנכ"ל

4.11.1991

תאריך

מסמך המסמך מס' 1510
 חוק המסמך והמסמך מס' 1965-1965

6983

המסמך והמסמך מס' 19.6.91

לשם זה המסמך.

י"ר המסמך המסמך

סמכ"ל לתכנון

6983

הודעה על אישור המסמך מס' 4073

פורסמה במסמך המסמך מס' 968

מיום 7.1.98

6983