

2008524

תכנית מס'

מבא"ת 2006

מנהל תכנון

28-01-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/ 17007

תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים

צפון

מחוז

כרמאל

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

Foot  
6025  
26.11.09

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' Foot  
 חוזה התכנון והבניה וחליטה  
 היום 3.11.09 לאשר את התכנית

סגן מנהל תכנון

06/01/2009

עמוד 1 מתוך 14

ד"ר אהוד גל  
25/1/09

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו באה לתת מענה לדרישה הגוברת בעקבות המלחמה האחרונה, לבניית מרחבים מוגנים כחלק מבתי המגורים, מקומות תעסוקה, בילוי ונופש ומוסדות ברחבי העיר שלא נבנו עם פתרון מיגון או שהמיגון הקיים איננו מתאים לדרישות העדכניות של רשויות הגי"א..

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז צפון

## תכנית מס' גנ/ 17007

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים
1.2	שטח התכנית 10,623 דונם
1.3	מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
	תיקונים לפני משלוח לועדה המחוזית 5
	06.01.09
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. אופי התכנית
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
1.5.2	תאור מקום כל תחום מרחב התכנון של העיר כרמיאל
1.5.3	רשויות מקומיות רשות מקומית כרמיאל
	התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
	ישוב שכונה רחוב מספר בית
	כרמיאל
	לי"ר
	לי"ר
	לי"ר
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18947, 18948, 18963, 18986, 18987, 18991, 18992 עד 18997, 19000 עד 19002, 19004, 19021, 19022, 19061 עד 19063.	מוסדר	כל הגוש		ל"ר
18982	מוסדר	חלק מהגוש	33 עד 35, 38, 43, 68 עד 105, 113 עד 116, 124 עד 137, 155, 159, 162, 164, 175 עד 179, 181 עד 183, 183 עד 190, 213, 238, 240, 241, 243, 245, 247, 248, 251, 252 עד 259, 261, 264 עד 267, 274 עד 276, 281, 282, 285, 286.	1 עד 19, 281.
18983	מוסדר	חלק מהגוש	21 עד 26, 36, 46, 73 עד 100, 105 עד 107, 109, 110, 112, 120, 132, 141, 156 עד 162, 164, 165, 168, 202, 204, 209 עד 218, 228, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 247, 248, 250 עד 253, 254, 263, 264.	1 עד 5, 10 עד 18, 19, 20, 37 עד 44, 47 עד 49, 51 עד 54, 67 עד 69, 72 עד 219, 222 עד 261.
18984	מוסדר	חלק מהגוש	12, 31, 48, 55, 64, 65, 83, 88, 99 עד 110, 207.	7, 8, 13, 21 עד 23, 29, 30, 32 עד 36, 42, 45 עד 47, 49, 52 עד 54, 56, 57, 63, 67, 75, 76, 81, 82, 84, 89 עד 91, 97, 98, 102, 108, 109. ל"ר.
18988	מוסדר	חלק מהגוש	1 עד 30, 41, 44, 45, 48, 49, 65 עד 68, 69, 72 עד 74, 77 עד 91, 93 עד 108, 113, 114, 116 עד 125, 127 עד 131, 142 עד 148, 150, 155, 157, 163, 168, 173, 175, 177, 179, 181, 182, 184, 189 עד 206, 208 עד 223, 228, 229, 230.	ל"ר.
18990	מוסדר	חלק מהגוש	1, 7, 8, 16.	14.
18993	מוסדר	חלק מהגוש	4 עד 10, 12, 13.	1, 11.
18994	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2.	7, 9, 12.
19044	מוסדר	חלק מהגוש	1 עד 33, 35 עד 41.	34.
19045	מוסדר	חלק מהגוש	14, 15 עד 22, 24, 26, 27, 34 עד 42, 44 עד 61.	13, 23, 28, 29 עד 31, 33, 43.
19046	מוסדר	חלק מהגוש	3 עד 5, 10 עד 37, 39 עד 44.	ל"ר.
19151	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2, 3, 9, 11, 12.	7, 8, 13, 14, 17, 41.

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
424/ג	שינוי		2653	21/08/80
כל התכניות החלות על מרחב התכנון של כרמיאל	שינוי	לתכניות החלות בתחום מרחב התכנון ואינן כלולות בתכנית 424/ג או מאושרות יותר ממנה.	ל"ר	ל"ר
תמ"א 3 תמ"א 23	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה ו/או שימוש על פי תמ"א 3 ותמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאשרות בניה ו/או שימוש בהתאם לקבוע בתכנית ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות התמ"א לסטיה מהקבוע בה.		

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדינות המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
06.01.09	עיריית כרמיאל	ועדה מקומית	ועדה מקומית	10/09/06	1	14	1:10000	מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית		01.01.09				מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-9085679		04-9085681	שד' קק"ל 100 - כרמיאל	עיריית כרמיאל				הועדה המקומית	

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-9085679		04-9085681	שד' קק"ל 100 - כרמיאל	עיריית כרמיאל				הועדה המקומית	

## 1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558211	קרית הממשלה- נצרת עילית	מינהל מקרקעי ישראל					בעלים
	04-9085679		04-9085681	שד' קק"ל - 100 כרמיאל	עיריית כרמיאל					בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
עיריית כרמיאל	04-9085679		04-9085681	שד' קק"ל - 100 כרמיאל	עיריית כרמיאל					

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מרחב מוגן	חלל מוגן על פי הגדרות תקנות ההתגוננות האזרחית והנחיות הוראות אלו.
תקנות התגוננות	תקנות ההתגוננות האזרחית, התש"ן- חוק התכנון והבניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות לבניית מרחבים מוגנים.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לאפשר תוספת בניה של מרחב מוגן בכל מקום בו לא קיים מרחב מוגן הצמוד למבנה העיקרי או ליחידת הדיור ובלבד שלמבנה העיקרי יש היתר בניה כחוק.
2. לאפשר תוספת מרחב מוגן בכל תכנית מפורטת החלה על המקום המבוקש ובתנאי שזכויות אלו לא פורטו בהוראות התכנית המקורית.
3. לאפשר הגדלת זכויות בניה למרחבים מוגנים בלבד בכל מגרש בו עדיין לא נבנו מרחבים אלה. סה"כ שטח הבניה למרחבים המוגנים לדירה למגורים לא יעלה על 15מ"ר (עיקרי + שרות).
4. לאפשר התאמת כל מבנה כמפורט בתת סעיף 1 לעיל לדרישות המעודכנות של הג"א.
5. לפרט הוראות בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספת המבוקשת.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית	10,623 דונם			

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		שינוי	תאי שטח	
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		יעוד	תאי שטח
לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד

#### מרחבים מוגנים

#### 4.1.1 שימושים

מרחב המשמש להגנה אזרחית בזמן חרום.

#### 4.1.2 הוראות

- א. בניית המרחב המוגן תהיה בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות התגוננות ותוכן מסמך זה.
- ב. שטח המרחב המוגן כפי שמפורט בסעיפי הוראות תכנית זו ובתקנות ההתגוננות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מכבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	מס' תא שטח	מספר יחיד	צפיפות (יחיד/ דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (3)	קווי בנין (מטר) (7)		מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח
			מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח													
מרחב מוגן ליה"ד	לי"ר	לי"ר	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	
																			מס' תא שטח
מרחב מוגן ליה"ד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
מרחב מוגנים אחרים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הערות לטבלא:

- (1) שטח שרות לבניה הוא שטח מותר לחישוב על פי תקנות התגוננות אזרחית. שטח זה יתווסף לזכויות הבניה במידה ולא נותרו במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על המקום.
- (2) שטח עיקרי לבניה הוא שטח נטו מקסימלי שמוותר לכלול בחלל המתוכנן כמרחב מוגן בלבד לכל יחידת דיוור ולא ניתן להעבירו לשום מטרה אחרת.
- (3) ניתן להעביר את מיקום המרחב המוגן מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתנאי השטח ובאישור מוקדם של מהנדס העיר ורשויות הג"א ובמתן פתרון לנושא ניקוז וביוב.
- (4) סה"כ השטח למרחב המוגן מורכב מהחללים (ברוטו ונטו) המפורטים ולא פחות מהתקנות המפורטות בהוראות החוק. ראה נספח מצורף לתכנית זו.
- (5) שטח המרחב המוגן נטו המותר למבנים שאינם למטרת מגורים יקבע על פי צרכי השימוש, בהתאם להנחיות תקנות התגוננות אזרחית ובאישור מוקדם של מהנדס העיר. ראה נספח מצורף לתכנית זו.
- (6) תוספת תכנית הדרושה לבניית המרחב המוגן המבוקש בתכנית זו, תתווסף לתכנית המאושרת בתכנית המקוריות המאושרות.
- (7) ראה הערות בסעיף 1.6.2.1

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי****6.1.1 הוראות אדריכליות**

- א. תנאי לקבלת הבקשה להיתר לטיפול הועדה המקומית על פי תכנית זו יהיה הצגת העיצוב המוצע לבנית התוספת, כולל חזיתות וחומרים מוצעים לאישור מוקדם של מהנדס העיר.
- ב. ציפוי קשיח לתוספות המבוקשת על פי תכנית זו, יהיו על פי הנחיות תכנית המתאר של כרמיאל.
- ג. כל תוספת למבנה קיים תשולב ככל הניתן בעיצוב המבנים הקיימים במגרש מבחינת נפחים, קוי בנין וחומרי ציפוי.

**6.1.2 הוראות פיתוח השטח**

- א. תוספת מרחב המוגן המתוכנן במגרש כלשהו תתחשב בפיתוח הקיים, בשמירתו או שיקומו לאחר גמר הבניה.
- ב. הגשת תכנית הפיתוח תהיה דרישה מוקדמת לצורך היתר בניה.
- ג. תוספת מרחב המוגן המתוכנן במגרש כלשהו תתחשב בתשתיות הקיימות במגרש. כל שינוי, תוספת או ביטול תשתית קיימת יחוייב באישור מוקדם של מחלקת תשתיות בעירייה.

**6.1.3 דרישות חניה**

- א. תוספת של מרחב מוגן הפוגעת בשטח המשמש כחניה למגרש, תחוייב במתן פיתרון חלופי לחנייה הדרושה.
- ב. תכנית הפיתוח המחוייבת בסעיף 6.1.2 ב. תכלול את פתרונות החניה הדרושים במגרש.

**6.1.4 הוראות נוספות**

הוראות נוספות המופיעות בתכנית בנין עיר החלה על מקום נושא הבקשה לבניית מרחב מוגן, תקפות. במקרה של סתירה בין הוראות, יחולו השינויים המפורטים בתכנית זו.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

- תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר למרחב מוגן יהיה:
- א. בדיקת ההיתר המקורי של המבנה עליו מבקשים את התוספת על פי הוראות סעיף 2.2.1.
- ב. בדיקת פיקוח על הבניה להתאמה והשוואת המבנה הקיים להיתר המקורי.
- ג. דרישות נוספות המפורטות במסמך "הנחיות להגשת בקשה לבניית מרחב מוגן" בועדה המקומית.
- ד. חובה על מבקש הבקשה להיתר, לסמן את כל מרכיבי התשתית בתחום המגרש ובקרבתו.

**6.2.2 פיקוד העורף**

כל בקשה לבניית מרחב מוגן תהיה מותנת באישור של רשויות הג"א.

**6.2.3 אישור בעל הנכס**  
 תידרש חתימת בעלי זכויות בנכס הרשומים על כל בקשה להיתר שתוגש לאישור הועדה המקומית בשיעור, בתנאים ובאישור מהנדס העיר.

**6.2.4 הפקעות לצרכי ציבור**  
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יונקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**6.2.5 היטל השבחה**  
 א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					יזם בפועל  (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית