

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21056

שם תוכנית: תכנית מתאר מפורטת לגגונים, קרויים ומצללות במבני מגורים
ברחבי העיר - כרמיאל

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

סוג תוכנית: תכנית מתאר ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 970 751 1276" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21056</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>16.11.15</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נכבדה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נכבדה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="347 1483 695 1612" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21056</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו, תיתן מענה לכשתאושר, לצורך בגוונים להגנה מפני גשם ושמש, בחזיתות מבני המגורים בכרמיאל. התכנית תקבע הנחיות ותנאים לצורך מתן היתר לגוונים אלה.

תוכנית זו נועדה לאפשר הוספת קרויים, גוונים ומצללות בלבד. אין בתוכנית זו כדי לשנות כל תוכנית אחרת. במקרה של סתירה בין שתי התוכניות בכל נושא למעט שטח קרויים וקוי בניין לקרויים, תגבר התוכנית האחרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תכנית מתאר מפורטת לגגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים ברחבי העיר - כרמיאל</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ג/21056</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
	<p>10,623 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>10</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>14/12/2015</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מתאר ברמה מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ועדה מחוזית</p>		
	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>לייר</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

1.5.2 תיאור מקום בכל שכונות המגורים ברחבי העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כרמיאל
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית					
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
ל"ר	ל"ר	כל הגוש	מוסדר	18947,18948,18963,18965,18986,18987,18991,18992,18997,18998,18999,19000,19002,19003,19004,19021,19022,19023,19024,19061,19062,19063,19065,19066,19067,19068,19069,19070,19071,19072,19232,19869,19870,19871,19872,19873,19874,19875,19876,19946,19949,21078	
.469	33-35,38,43,68-70,77,78,80,98-100,102-105,162,164,175-179,181-183,210-213,236,238,240,241,243,245,247,248,251,252,259,261,267,275,282,289,291,297,299,301,332,334,341,344,347,361,365,372,376,379,385,390-398,402,464,462,460,458,456,454,452,475,473,471,467,466	חלק מהגוש	מוסדר	18982	
,33,31 1-5,47-49,37-44,71,72,52-54,331,219-222,498,497,483,504	,21-30,32,34-36,114,132,135,141,168,209-215,248,251,268,271,278,280,290,292,295,310,312,314,316,318,320,321,325,327,-423,332,335,337,339,341-420,472,469,468,466,464,463,461,502-499,489,487	חלק מהגוש	מוסדר	18983	

7,8,12,13, ,21-23,29,32 36-42,45-47, 49,52-54,56,57, 63,67,72,75,76, 81,82,84,89-91, 97,98,102,108, 109,258,299	,31,48,55,65,83,86-88,99-101 110-130,157,158,164-170, 172-177,185-198,200,204-209, 268,270,273,274,276,278,280,281 ,283,285,286,288,289,291,292, 294,298,302,304,306,310-313	חלק מהגוש	מוסדר	18984
118,119,121, .250 ,124,125	2,3,8,9,14,15,24,26,28,29,41,44, 45,48,49,65,68,69,72-74,77-91, 93-97,99-108,113,114,116,117, 120,121,127-131,150,155,157,163 173,175,177,181,182,191-206, ,243 ,240 ,230,234,238 ,208-222 ,263 ,251,254-256,258,259,261 .272-275	חלק מהגוש	מוסדר	18988
119	.120-121 ,36-118 ,26-33	חלק מהגוש	מוסדר	18990
11,35	.19,20	חלק מהגוש	מוסדר	18993
7-9,20	16,17	חלק מהגוש	מוסדר	18994
.50	.1-26,28,29,31-33,35-38,40,41	חלק מהגוש	מוסדר	19044
91,90,85 ,33,31	.93 ,92 ,86 ,34,36-42,45,46,81,83	חלק מהגוש	מוסדר	19045
.89 ,30	.39-44 ,37 ,36 ,31-34 ,3-5,10-29	חלק מהגוש	מוסדר	19046
,13 ,12 ,4,7,8 .41 ,30 ,14,17	.9-11 ,1-3	חלק מהגוש	מוסדר	19151
,11 ,9 ,8 ,6 ,5 .13	.16 ,14 ,12 ,10 ,7	חלק מהגוש	מוסדר	21135

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
משגב ובקעת בית הכרם	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/08/80	2653	- בשכונות למגורים בלבד - תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית המאושרות ממשיכות לחול.	שינוי	424/ג
ל"ר	ל"ר	- תכניות החלות בתחום תכנית זו ואינן כלולות במתאר ג/424 - תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית המאושרות ממשיכות לחול.	שינוי	כל התכניות למגורים המאושרות החלות על מרחב התכנון של כרמיאל

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמאל	יוני 2013	1		1:10000	מחייב	תשריט
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמאל	יוני 2013		15		מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ester_m@ladpc.gov.il	04-9085679		04-9085671	שד' קק"ל 100 - כרמיאל	מס' תאגיד	רשות הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל				

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ester_m@ladpc.gov.il		04-9085679		04-9085671	שד' קק"ל 100 - כרמיאל	מס' תאגיד	רשות הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		04-8560521		04-8558211	ת.ד. 580, צררת עלית		מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ester_m@ladpc.gov.il		04-9085679		04-9085671	שד' קק"ל 100 - כרמיאל		רשות הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל				הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל
krais@012.net.il		1543-9886836		04-9886836	שביל טבת 27 - גבעת רם - כרמיאל		רשות הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל	50778		ויקטוריה קרייס	אדריכל
work@acticom.co.il		04-9889281		04-9881365	ת.ד. 399 - כרמיאל		רשות הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל	605		ישראל פומרץ	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קירווי / גגון	משטח אטום משופע או ישר, פתוח לחלוטין לפחות משני עברים סמוכים המיועד להגנה בפני גשם או שמש
מצללה	על פי הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה והמפורט בהוראות תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת זכויות והוראות לבניית גגונים, קירוויים ומצללות במבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוכנית זו נועדה לאפשר הוספת קרוויים, גגונים ומצללות בלבד. אין בתוכנית זו כדי לשנות כל תוכנית אחרת. במקרה של סתירה בין שתי התוכניות בכל נושא למעט שטח קרוויים וקוי בניין לקרוויים, תגבר התוכנית האחרת.

- 2.2.1 קביעת הוראות בנייה, קווי בניין לקרוויים, גגונים ומצללות.
- 2.2.2 קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת טיפוס קירווי למבני המגורים במתחמים השונים.
- 2.2.4 קביעת שטחי בנייה מרביים לקרוויים, גגונים ומצללות.
- 2.2.5 קביעת חומרי גמר לקרוויים, גגונים ומצללות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10623.0
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים בהערכה לכ- 34,000 יח"ד בכל שטח השיפוט של כרמיאל	ל"ר	1,020,000 +	1,020,000 +	ל"ר	ל"ר	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תכנית על פי תכנית מאושרת אחרת.	100	ל"ר

טבלת שטחים - ל"ר

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
100%	10,623	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.		100%	10,623	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 ייעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
1. על השטח המסומן בתוך הקו הכחול של התכנית והמיועד למגורים על פי תכנית המתאר המאושרת ג/424 או על פי התכניות המפורטות שבתוקף, יחולו ההוראות והנספחים המקוריים בכל תכנית מאושרת, לרבות ההוראות המפורטות בתכנית זו.	
1. עיצוב הגגון, הקירווי ואו המצללה, שטחו ופרטיו יאושרו מראש ע"י מינהל הנדסה בהתחשב במיקום המוצע ועל פי המפורט בסעיף סעיף 6.3 בהוראות תכנית זו.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/נ"מ) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי

בהתאם לתכניות מאושרות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית. ** , *

* תוספת של עד 30 מ"ר לית"ד. היקף הקירוי, הגגון ואו המצללה בכל מבנן או מבנה, יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בהתאמה אדריכלית למקום ובלבד מקרה לא יעלה על 30 מ"ר לית"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ואו המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

** קו הבנין לקירויים, גגונים ואו מצללות יהיה מינימום 1.50 מ' לכיוון הדרך הגובלת עם המגרש ולשטחים הצדדיים. יתאפשר קו בנין אפס לכיוון סמטאות ומעברים לחם הוגדר קו בנין אפס בתב"ע המקורית. קווי בנין צדדיים ואחרים שלא מפורטים כאן, יהיו על פי התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בזמן בניה**

בטיחות וחוזק הבניה יהיו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

6.2 בינוי ופיתוח

שטח הבניה המותר:
שטח הבניה הכולל בתוכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירת הקירוי/הגגון/המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי. **מגבלות שימוש**
גגונים המתווספים עפ"י תוכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסות לקומה שמעליהם

6.3 עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לגגון, קירוי ו/או מצללה הינו קבלת אישור מהנדס העיר לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, אשר יוצגו ברמת פרוט שתקבע על ידו לאחר הגשת בקשה מוקדמת בה יוצג הבינוי בכל המגרש והמיקומים המבוקשים לקרוי.

6.3.1 חזיתות:

- א. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה לגגונים, קרויים ומצללות במגרש הכולל יותר משתי יחיד, יהיה הגשת תוכנית ופרטים כך שעיצובם יתאים לכל יחידות הדיור במגרש. במידת הצורך תדרש הגשת חזית רחוב מתואמת לתוספת הקירוים המוצעים. במגרש בו אושרה תכנית לקירוי בעל עיצוב אחיד לא תאושר הקמה של קירוי בעיצוב שונה מהמאושר.
ב. גימור החזיתות הכוללות את תוספת הקירוי, יהיה מחומרים בעלי תכונות התנקות עצמית ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

6.3.2 שילוט:

- א. בניית הקירוי לא תסתיר את שילוט הכתובת המואר המותקן בכל יחידת מגורים בקומות הקרקע.

6.3.3 ניקוז מי גשם:

- אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא – בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

- א. אין לנקז מי גשם למגרש שכן, או על גבי מדרכות. במקרים אלו יש לנקז את מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול. במקרים מסוימים תתאפשר, באישור עיריית כרמיאל, הפניית חלק ממי הניקוז לשצ"פ סמוך.

6.3.4 תנאים למתן היתרי בניה:

בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהצגת פרטים נוספים.

6.4 פיקוד העורף

רמת המיגון, אופייה ופרטיה יהיו עפ"י דרישות רשות פיקוד העורף.

6.5 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6 חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.7 פסולת
התכנית תכלול דרכי טיפול וסילוק פסולת לסוגיה. יקבעו תחנות ריכוז אשפה על פי הוראות מחלקת התברואה העירונית. האשפה תיאסף ע"י עיריית כרמיאל.
6.8 מים
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים "עין כרמים".
6.9 ניקוז
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. המגרשים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p>
6.10 ביוב
חיבור למערכת הביוב הוא תנאי לקבלת היתר בניה, באישור תאגיד המים "עין כרמים" ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.11 ניצול מירבי של מים נגר עילי והעשרת מי תהום
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.12 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש מידי עם אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/12/15	<i>עיריית כרמיאל</i>	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל			מגיש התוכנית
14/12/15	<i>מנהל מקרקעי ישראל</i>	הועדה המקומית לתכנון ובניה - כרמיאל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
14/12/15	<i>מנהל מקרקעי ישראל</i>	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון			בעלי עניין בקרקע
14/12/15	<i>עיריית כרמיאל</i>	הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל			עורך התכנית
14/12/15	<i>ויקטוריה קרייס</i>		50778	ויקטוריה קרייס	עורך משנה
14/12/15	<i>ישראל פומרנץ</i>		605	ישראל פומרנץ	מודד מוסמך