

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/כר/143 / 11

שם תוכנית: מבני ציבור - דרום גבעת רם. רחוב אסיף - כרמיאל
גוש 19068 חלקות 55, 69, 78, 80, 81, 116

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית כרמיאל אישור ונעת מס' מק/כר/143/11 תוקף לתכנון ולבניה לאורך גדת החבלה תוקף מס' 13.3.2011</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' מק/כר/143/11 מוסמכת בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ראש העיר עדי ארליך</p>	<p>איוול רותם מהנדס העיר כרמיאל</p>
---	---

--	--

--	--

21-1-11
22/5/11

דברי הסבר לתוכנית

עקב תנאים טופוגרפיים קשים בחלק המערבי של המגרש המאושר למבני ציבור, לא ניתן לנצל את השטח לבניית מוסדות כפי שנדרש והחסרים בחלקה הדרומי של שכונת גבעת רם. תכנית זו מציעה פתרון למצוקה זו בהעברת חלק משטח המגרש לאזור טופוגרפי נוח ומתאים לבניה וסמוך למגרש הקודם, לאפשר ניצול בזכויות בניה קיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבני ציבור - דרום גבעת רם. רח' אסיף כרמיאל.
גוש 19068 חלקות 55, 69, 78, 80, 81, 116

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

מק/כר/143/11

מספר התוכנית

37,3 ד'

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01.08.10

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן (1), 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 225890
קואורדינטה Y 757100

1.5.2 תיאור מקום חלק דרומי של שכונת גבעת רם.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

עכו
כרמיאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

גבעת רם
אסיף

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19068	• מוסדר	• חלק מהגוש	116	81, 80, 78, 69, 55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19068	19044, 18992

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקת

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/12421	83, 58, 57
ג/במ/143	423, 402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל/ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12421	• שינוי	צורת מגרש למבני ציבור	5287	01.04.04
ג/במ/143	• שינוי	תכנית זו תשנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/143 ממשיכות לחול.	4502	13.03.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה	ברוך אבליס	25.02.10	ל/ר	13	ל/ר	ל/ר	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית לתכנון ובניה	ברוך אבליס	25.02.10	1	ל/ר	1:1250	• מחייב	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מניש התוכנית											
1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9085669		9085674	04- שדרות קק"ל 100 כרמיאל		שם תאגיד / שם רשות מקומית לתכנון ולבניה כרמיאל				

יום בסופעל											
1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9085669		9085674	04- שדרות קק"ל 100 כרמיאל			שם תאגיד / שם רשות מקומית הועדה מקומית לתכנון ולבניה כרמיאל				

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						שם תאגיד/ שם רשות מקומית עיריית כרמיאל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Baruh10@012.net.il	077-4965037	0544-965037	04-9880725	112/5 אשכולות כרמיאל	ל/ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	69950	308869122	שם פרטי ומשפחה	בדרד אבליס	עורך ראשי
office@hez-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332240	04-8580355	רח' היוזמה 2, טירת הכרמל		שם תאגיד/ שם רשות מקומית	707	057217333	שם פרטי ומשפחה	סביון שרם	מורד

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
לר	

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**

שינוי מיקום שטח למבני ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוראת התכנית תואמות להוראות התכנית המאושרת ג/במ/ 143.
2. שינוי מגרש למבני ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד בתכנית ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (עיריית כרמיאל).
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 37.3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לר	מ"ר	מגורים
				לר	מסי יח"ד	
				לר	מ"ר	דיור מיוחד
				לר	מסי יח"ד	
				לר	מ"ר	מסחר
				לר	מ"ר	תעסוקה
		15161.4	-	15161.4	מ"ר	מבני ציבור
				לר	חדרים	תיירות /
				לר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח		יעוד	
תחזית	הנחיות מיוחדות	תחזית	הנחיות מיוחדות	תחזית	הנחיות מיוחדות	תחזית	הנחיות מיוחדות
	2	2,1		מבנים ומוסדות ציבור לתינוך			
		10		שטח ציבורי פתוח			
		21,20		דרך מאושרת			

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.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע				מעב מאושר			
תחזית	מ"ר	יעוד	הערות	תחזית	מ"ר	יעוד	הערות
67.73	25269.0	מבנים ומוסדות ציבור	↑	67.73	25269.0	מבני ציבור	
24.47	9129.4	שטח ציבורי פתוח		24.47	9129.4	שטח ציבורי פתוח	
7.80	2911.4	דרך מאושרת		7.80	2911.4	דרך מאושרת	
100.00	37309.8	סה"כ		100.00	37309.8	סה"כ	

27.04.11

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
מבנים ומוסדות ציבור על פי הוראות חוק התכנון והבניה וכפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית	א.
מבני עזר ומבנים הנדסיים לשירות מבני ציבור	ב.
חניות ציבוריות וחניות למבקרים	ג.
שטחים פתוחים לגינון, פרגולות, מתקני משחק וספורט	ד.
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א.
בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואישורו. תנאי מוקדם לדיונים בבקשה להיתרי בניה הוא הגשת תכנית בינוי כוללת לוועדה מקומית לתכנון ובניה שתכלול עיצוב אדריכלי, פיתוח שטח, גינון, חניות ותחבורה, תשתיות, חומרי בניה, פרטי בניה, שילוט ותאורה. התכנית תכלול גם פתרונות לשילוב המתחם בסביבה.	
הנחיות מיוחדות	ב.
חלות על השטח המסומן בתשריט כחלק מיעוד מבנים ומוסדות הציבור. שטח עם הנחיות מיוחדות נמצא בתחום בין קו בנין מדרך אזורת עד גבול המגרש. בתחום שטח זה תאסר כל בניה, למעט המפורט בסעיפים ב' - ג' של הוראות תמ"א 3 שינוי 7.	
	ג.

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות הפרדה, מתקני הצללה, ריהוט רחוב לרבות ספסלים למנוחה, שבילים, מעברים וככרות מרוצפים להלכי רגל, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט וכדומה.	א.
מבני שרות לתחזוקה, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, שירותים סניטאריים, מקלטים ציבוריים משולבים בעיצוב הנוף.	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
הכל על פי המפורט בתכנית זו ובאישור מוקדם של מהנדס העיר.	א.
	ב.

4.2 שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	ד.
	ה.
	ו.
הוראות	4.2.2
לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו	ג.
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי ובאישורם	ד.
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מדרישות הוועדה המקומית.	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מאגר ש' / מזער / מרבי (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שירות	שירות	עיקרי						צידני	צידני-שמאלי	אחורי		
מבנים ומוסדות ציבור	1	1640 מ"ר / 2000 מ"ר / 2000 מ"ר	2421 מ"ר	15%	12105 מ"ר	75%	-	-	-	40%	13	3	5	5	5	5
			9684 מ"ר	60%	6847.0 מ"ר	75%	-	-	-	40%	13	3	5	5	5	5
	2	129.4 מ"ר / 1000 מ"ר / 1000 מ"ר	1369.4 מ"ר	-	6847.0 מ"ר	75%	-	-	-	40%	13	3	5	5	5	5
			5477.6 מ"ר	-	6847.0 מ"ר	75%	-	-	-	40%	13	3	5	5	5	5

קו בנין אחורי לכיוון כביש 784 מתייחס לשטח עם הנחיות מיוחדות כפי שמפורט בתשריט. תתאפשר חלוקת משנה של תאי השטח למגורשים קטנים יותר עם קווי בנין כפי שמפורט בטבלת הזכויות. הוראות לגבי כביש 784 ממשכנות לחול.

תותר העברת שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית לתכנון ובנייה

חישוב השטחים לתא שטח 2 מבוסס על הזכויות הקיימות בתב"ע ג/מב/143 נובע מזכויות שהועבו מתא שטח 1 בחלוקה החדשה.

27.04.11

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת הוראות תכנית זו באישור הוועדה המקומית.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה – הגשת תכניות בשלב הסופי של הבניה, גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. זכויות הבניה יוקנו לבתים אשר לגביהם תוגש תכנית בקשה להיתר בניה לוועדה מקומית המציגה את האפשרות התכנונית למימוש הזכויות.

6.3. פיתוח תשתית

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. לא יינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.

6.4. ביוב

כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מח' תשתיות של עיריית כרמיאל. כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של עיריית כרמיאל.

6.5. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 ניקוז מי גשם
היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם.
ינקטו אמצעים להבטחת הלחול מי גשם וניקוזי מזגנים לקרקע על פי דרישות מחלקת פיתוח ומחלקת תשתיות של עיריית כרמיאל.

6.7 גז
אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.

6.8 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית כרמיאל. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר כרמיאל.

6.9 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 חלוקה ורישום
לאחר אישור התכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזו תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 תכנית זה כוללת הוראות לחלוקה נוספת למגרשים בהתאם למצויין בתכנית.
איחוד ולוקה לפי הוראות תכנית זו יהיה עפ"י התנאים ובהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

6.11 מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על המבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
6.13 פינוי פסולת בניה
הוצאות היתר בניה בתחום התכנית זאת מותנית בהתחייבות היזם לוועדה המקומית לפינוי פסולת בניה לאתר פינוי מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
6.14 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
6.15 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.
6.16 פיתוח סביבתי
תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.17 שירותי כבאות
כל היתר בניה יפרט את מערכת כיבוי האש ואת ההידרנטים ומערכת ההגנה לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. לא ינתן אישור אכלוס לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע מערכת כיבוי אש לשביעות רצון כיבוי אש של עיריית כרמיאל.
6.18 הוראות בדבר עשרת מי תהום לפי תמ"א 34 ב' / 4
מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השער, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.19 הוראות בנושא השמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון. על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בהתאם להחלטת ועדה מקומית	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל		
עורך התוכנית	שם: ברוך אבליס	חתימה:	תאריך: 27.04.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקע ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		