

2000232915-1

תכנית מס' ג/ 20163

מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 מחוז האזור ועדה מחוזית
 22-05-2013
 נ.ת.ק.ב.
 נכרת מילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20163

שם תוכנית: הסדרה תכנונית ב"שיווק כרמיאל", שינוי הוראות זכויות בניה באזור התעשייה כרמיאל.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="236 1070 750 1283" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20163 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 01/05/13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון איכס שיווק, אזור י"ר ועדה המחוזית</p> </div>	

<div data-bbox="236 1524 667 1687" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20163 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במהלך הקמת המבנים בשטח נוצרה חריגת בניה הלא ניתנת להסדרה בהליך בקשה להיתר בניה, כמו קירוי מרפסת פנימית וקירוי קל מעל הגג המבנה. שטחי בניה המותרים לבניה לפי תכניות המאושרות שחלות באזור לא מאפשרות לקבל היתרי בניה על החריגות הנ"ל. כדי להסדיר שטחי בניה הנוספים שנבנו בשטח הוחלט להגיש למוסדות התכנון תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרה תכנונית ב"שיחוק כרמיאל", שינוי הוראות חכניות בניה באזור התעשייה כרמיאל.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/20163

מספר התוכנית

4.868 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 08.05.13

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל

229280 קואורדינאטה X
758730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית כרמיאל

התייחסות לתחום הרשות נפה

עכו
כרמיאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
אזור תעשיה כרמיאל האופן 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	מוסדר	חלק מהגוש	24, 23	116, 115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19159	19145

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל/ר	

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/ 14569	ביטול	תכנית זו מבטלת את התכנית ג/ 14569	5461	23.11.05
מק/כר/2361/1	ביטול	תכנית זו מבטלת את התכנית מק/כר/2361/1	4831	09.12.99
ג/2361	שינוי	התכנית זו גוברת על תכנית מפורטת ג/ 2361	2348	21.07.77
ג/2083	שינוי	התכנית זו גוברת על תכנית מפורטת ג/ 2083	1154	12.04.77
1-18-11	שינוי	התכנית זו גוברת על תכנית לצרכי רישום 1-18-11		22.10.81
1-18-12	שינוי	התכנית זו גוברת על תכנית לצרכי רישום 1-18-12		28.09.82
ג/424	שינוי	התכנית זו גוברת על תכנית ג/ 424	2653	21.08.80
תמ"א 4ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4ב/34	5704	16.08.07
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	5474	27.12.05
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9	5696	30.07.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	ברוך אבליס	08.05.13	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	ברוך אבליס	08.05.13	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	04-9887342	054-2398985	04-9985111	האופן 1 כרמיאל	51-272058-2	אברהם שווק כרמיאל בע"מ	ל"ר	42035964	אברהם אברהם	ל"ר

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9887342	054-2398985	04-9985111	האופן 1 כרמיאל	51-272058-2	אברהם שווק כרמיאל בע"מ	ל"ר	42035964	אברהם אברהם	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521	ל"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		ממ"י	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
	04-9887342	054-2398985	04-9985111	האופן 1 כרמיאל	512720582	אברהם שווק כרמיאל בע"מ	42035964	אברהם אברהם	ל"ר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Baruh10@102.net.il	077-4965037	054-4965037	04-9880725	רח' אשכולות 5/11275 כרמיאל	ל"ר	רשות מקומית	308869122	ברוך אבליס	אדריכל	
work@actcom.co.il	04-9889281	0505-375634	04-9881365	ת.ד. 399 כרמיאל 20101	ל"ר	רשות מקומית	012145975	ישראל פומרץ	מודד	מודד

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
ל/ר	

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**

הסדרת הבינוי המסחרי הקיים, הוספת שימושים וקביעת הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטחי בניה עיקריים מ-2300 מ"ר עד 2926.0 מ"ר, שטחי שרות מ-3500 מ"ר עד 3558 מ"ר שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט. שינוי גובה מקסימאלי המותר לבניה. קירוי קל על הגג המבנה. שינוי ייעוד מדרך מאושרת למסחר וממסחר לדרך מוצעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.868 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2926.0	626.0+	2300.0	מ"ר	מסחר
				ל/ר	מ"ר	תעסוקה
				ל/ר	מ"ר	מבני ציבור

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	תאי שטח	יעוד
1	1	מסחר
	10	דרך מאושרת
	13, 12, 11	דרך מוצעת

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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
66.0	3211.0	66.0	מסחר
34.0	1655.7	34.0	דרך מאושרת
0.0	1.7		דרך מוצעת
100.0	4868.4	100.0	4868.4

08.05.13

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	משרדים
ג.	אולם כינוס למסיבות/ אולם אירועים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב המבנה, פרטיו וחומרי הגמר מותנים באישור מהנדס העיר. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש לאישור מוקדם של מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח של מבנה, פרטיו, חומרי הגמר ופיתוח שטח.</p> <p>כל מבנה ו/או חלקי מבנים שיבנו במגרש ותוכנו כיחידה עיצובית אחד.</p> <p>בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי גמר יהיו קשיחים, הגג יוצב ויבנה בחומרים שישתלבו עם המבנה ועם הסביבה. תותר הקמת של מערכות אנרגיה, חימום וקירור של המבנה שיהיו מעוצבים כחלק בלתי נפרד מהמבנה ויהיו מוסתרות מהרחובות הסמוכים.</p> <p>אם ידרש גידור המגרש/מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י מהנדס הוועדה כרמיאל. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור או לחזיתות קדמיות יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.</p> <p>מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם יתכנו מבחינה פונקציונלית ואסתטית</p>
ב.	<p>הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לבינוי ולפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת. לא תינתן תעודת ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p>
ג.	<p>שימושי גגות להקמת מערכת אנרגיה, חימום וקירור של המבנה. ניתן ליציאה לגג מעל אולם אירועים לשימוש כתצפית לנוף ומקום מפגש לאורחים בשטח הפתוח.</p> <p>לא ניתן לשימוש בגג למקומות ישיבה נוספים מעל המוגדר באולם אירועים. ניתן להקים על גג שמעל אולם אירועים קירוי קל נגד גשם ושמש. החומרים לקירוי הם פח ועמודים מברזל או כדוי. הקירוי פתוח ולא ניתן לסגירה בצדדים. תנאי למתן אישור אכלוס במבנה - מילוי כל אמצעי הבטיחות הנדרשים לפי החוק שמאפשרים יציאת המבקרים לגג.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גורל מגורש (מ"ר)	מפלס מסלס לכניסה לקובעות		שטחי בניה מ"ר		גורל מס' תא שטח	יעד											
			מעל מסלס לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר													
מסחר	1	3211	2926.0	788.0	-	2770.0	6484.0	202.12	ל"ר	ל"ר	1000.0	גובה מרבח (מטר)	מעל לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות	קודמי	צדדי - צדדי - שמאל	אחורי		
												16.5	1						

1. קו בנין קדמי עילי מרחוב היוצרים - מותר חריגה מקו בנין קדמי עד 1.0 מ' לקוירוי בלבד מעל כניסה למבנה.
 2. קוירויים קלים על חג לא במנין מספר הקומות.
 3. גובה מבנה מקסימאלי נמדד על מפלס הכניסה למבנה ולא כולל מעקה בטיחות של פיר המדרגות ומעלית. מפלס הכניסה למבנה 11.235+

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

- א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח להנחת של הועדה:
1. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, גינון, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים צנרת "הידרנטים" לכיבוי אש על ידי הזמים.
 2. ביצוע התאמות בצמתי הכניסה וביצוע הדרכים בתחום התכנית.
 3. תכנית ההגשה לבקשת היתר הבניה יעמדו בהוראות העיצוב האדריכלי, בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים 4.1.2
 - ב. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות ב ק. מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל. התכנית תוכן ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה בהנהיית מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישור.
 - ג. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם לתכנית לעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' לעיל.
 - ד. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט איחוד ואו חלוקה כנדרש בחוק.
 - ה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר שילוב סוגי המסחר המבוקשים עם סוגי השימושים התעשייתיים הקיימים במגרש ובסביבה התכנית.
 - ו. תנאי הוצאת היתר בניה - אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית.

6.2 הוראות להכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

- א. בקשה להיתר בניה תיכלול תשריטים והוראות בדבר:
1. העמדת הבניינים-בהתאם להוראות התכנית זו.
 2. מפלסי כניסה וגובה הבניינים.
 3. עקרונות לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר החזיתות, בניינים, גגות. פרוט חומרי בניה, צבעים, וחומרי ציפוי.
 4. עיצוב ופיתוח שטחי החצרות, הגינות וחניות. לא תורשה הקמת גדרות בין הבניינים אלא על פי תכנית הפיתוח התכנית.
 5. כל בקשה לשינוי התכנית תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הוועדה המקומית במסגרת הליך של "הקלה".
 6. בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים. תתוכן מערכת התיעול וניקוז וינתנו חתכים טיפוסיים למערכות השרותים.
 7. הבינוי המסומן בתכנית מחייב לענין העמדת הבניינים, קווי בניין, גובה הבניין ומרחקים בין מבנים.
 8. התכנית אשר תכלול את תפרוסת הבניינים, את פרטי ההוראות לתכנון האקוסטי ואת פרטי הסוללה האקוסטית יועברו לבדיקה ואישור יעץ סביבתי.

6.3 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. 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.
- ד. 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.
- ה. 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.

6.5 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.

6.6 מים

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

6.7 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.

6.8 גז

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

6.9 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.

6.10 שרותי כבאות.

א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 פיקוד העורף

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר

6.13 הראות בנושא החשמל

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. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	מ
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00
	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חסוף או מצופה	5.00
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.00
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00
	ז. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
	י. ארון רשת	1.00
	יא. שנאי על עמוד	3.00

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרובה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.14 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתאי שטח 11, 12 ו-13 המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.15 היטל השבחה

- א. הוועדה 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.16 חלוקה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט איחוד ואו חלוקה כנדרש בחוק.
 ב. אחוד וחלוקה לפי הוראות התכנית זו, יהיו עפ"י התנאים הנדרשים בפרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה.
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.17 רישום

בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב 1965

6.18 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.

6.19 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.21 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית כרמיאל ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל/ר	ל/ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אברהם אברהם תאגיד/שם רשות מקומית: אברהם שווק כרמיאל בע"מ	חתימתם שווק כרמיאל בע"מ ח.פ. 51-272058-2	תאריך: 10.05.13 מספר תאגיד: 51-272058-2
עורך התוכנית	שם: ברוך אבליס תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 09.05.13 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: אברהם אברהם תאגיד: אברהם שווק כרמיאל בע"מ	חתימתם שווק כרמיאל בע"מ ח.פ. 51-272058-2	תאריך: 10.05.13 מספר תאגיד: 51-272058-2
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם אברהם תאגיד: אברהם שווק כרמיאל בע"מ	חתימתם שווק כרמיאל בע"מ ח.פ. 51-272058-2	תאריך: 10.05.13 מספר תאגיד: 51-272058-2
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: