

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדו מחוזית
06-2014
נתקבל
נצרת ענבים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' ג/20071

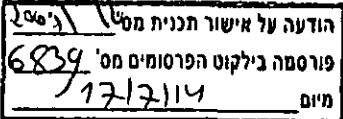
שם תוכנית: בית קפה "העירה" - מרכז כרמיאל

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת בית קפה קטן ברחבה העליונה ברחוב שדי נשיאי ישראל מעל המרכז המסחרי הקיים. בית הקפה ישתמש בחלק מהרחבה החיצונית לשיבה מוצלת, וכן תתאפשר תצפית לכיכר הכניסה למרכז.

התכנית תאפשר בצמוד לבית הקפה שטח המיועד לקרוי קל כולל סגירה עונתית של דפנות הקרוי השטחים האלה יכללו במניין שטחי הקרוי הקל ולא במניין שטחי הבניה.

מבנה בית הקפה הינו שטח נילוה לשטח השצ"פ בו הוא ממוקם הנכלל בתוכנית ג/7886.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית קפה במרכז "העירה" - כרמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20071/ג

מספר התוכנית

1.455

דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

08-06-14

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

תוכנית מפורטת.

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדייפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינטה X	228675
		קואורדינטה Y	758450

1.5.2 תיאור מקום המרכז המסחרי בשדי נשיאי ישראל, בכרמיאל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כרמיאל

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית מרכז העיר שדי נשיאי ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק מהגוש		390

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16-08-2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"א 4ב/34 והוראות התמ"א הנ"ל תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות-	תמ"א 4/ב/34 -
27-12-2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"א 35 והוראות התמ"א הנ"ל תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35 -
30-07-2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"מ 9/2 והוראות התמ"מ הנ"ל תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9 -
21-08-1980	2653	פירוט - תכנית זו מפרטת את ההוראות שנקבעו ב תכנית מתאר כרמיאל ג/424 לגבי תחום התכנית הזו, וכל יתר הוראות בתכנית ג/424 ממשיכות לחול.	• פירוט	ג/424
14-07-1994	4229	שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות בתכנית ג/7886 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/7886 -
28-02-1996	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות של תרש"צ 1/18/21 הוראות תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	1/18/21 - הכרזת שיכון ציבורי
26-11-2009	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות של תכנית גנ/17007 תוספת בניה למרחבים מוגנים, הוראות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	גנ/17007 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	08-06-14		18		• מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	08-06-14	1		1: 250	• מחייב	תשריטת התכנית
	קק"ל ועדה מחוזית	דפנה אדלשטיין	07-03-13	1		1: 125	• מנחה	נספח עצים

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.

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות אחרות קודמות, יגברו הוראות תוכנית זו.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל			כרמיאל		ת.ד. 660 כרמיאל 20100	04-9085671		04-9085679		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית כרמיאל			כרמיאל		ת.ד. 660 כרמיאל 20100	04-9085671		04-9085679	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				עיריית כרמיאל		ת.ד. 660 כרמיאל 20100	04-9085671		04-9085679	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמה היטרון	21319			רח' מצפה נוף, כרמיאל	04-9884354	052-8780242	04-9884354	hrama@actcom.co.il
מודד	מודד מוסמך	רוני שניידר	844			א.ת. תרדיון ד.נ.משגב 20179	04-9991010	052-2665534	04-9990006	ronisn@barak-online.net
עורך נספח עצים	הנדסאי נוף	דפנה אדלשטיין				רח' הבילויים 48/9 ר"ג 52297	03-6319076	052-2641468	03-6319076	Dafna113@netvision.net.il

2.1 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
	לא רלוונטי

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

הקמת בית קפה קטן ברחבת הכניסה (מרפסת) הפונה למרכז המסחרי "העירה", תא שטח 001.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות וזכויות בניה בשצ"פ תא שטח 001.
- 2.2.2 בתא שטח 002 שצ"פ עם הנחיות מיוחדות חלות הוראות וזכויות הבניה שמתוקף ג/7886
- 2.2.3 קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת הנחיות פיתוח ונוף כולל התייחסות לעצים קיימים בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.455 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		64	+64	0	-	מסחר

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	יעוד
		אתרי עתיקות	001	שצ"פ
		001	002	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות
		002		

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
34.70	505	שצ"פ		52.00	756	שצ"פ
65.30	950	שצ"פ עם הוראות מיוחדות		48.00	699	שצ"פ מקורה
100.00	1,455	סה"כ		100.00	1,455	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שצ"פ 001	
4.1.1	שימושים	
א.	שטח פתוח לשימוש ציבורי כולל: שבילים ומעברים להולכי רגל, מתקנים לתערוכות ולתצוגות, פינות ישיבה, אלמנטים פיסוליים. בית קפה, קרוי קל להצללה עבור בית הקפה, באזור המקורה השייך לבית הקפה תותר סגירה עונתית בחורף העשויה מחומרים קלים שתגן על היושבים בבית הקפה מפני השפעות מזג האוויר וזאת באישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר הקמת דוכן הפיס בשטח הרחבה הפונה אל שדרות נשיאי ישראל. מעבר תשתיות שכונתיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז וכד'.	
ג.	יותרו פינות ישיבה מתחת לעצים וליד עצים קיימים	
4.1.2	הוראות	
א.	איסור בניה	- לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה להוציא דוכן למפעל הפיס ובית קפה וכן קרוי קל להצללה וסגירה עונתית מסביב לבית הקפה. - זכויות בניה יהיו על פי סעיף 5 בהוראות.
ב.	דוכן מפעל הפיס	תותר הקמת דוכן מפעל הפיס על בסיס דגם שיאושר ע"י מהנדס העיר, לפי דגם זה תוגש הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
ג.	מבנה בית קפה /מזנון	
	עיצוב אדריכלי	הוצאת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית לאישור מוקדם של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר לתכנית הבינוי, התכנית תוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 על פי דרישת מהנדס העיר ותכלול: העמדת המבנה, הגגות הקלים, סגירה עונתית, העתקה והתחברות למערכות תשתית קיימות בקרקע בתאום כל הגורמים הרלבנטיים, צורת המבנה והגגות, פיתרון להסתרת מערכות המבנה, חזיתות וחומרי גמר למבנה ולקרוי הקל.
	העמדת המבנה	המבנה ימוקם כך שיאפשר תצפית ומעבר לכלל הציבור בחלק הרחבה הצופה לכיכר התחתונה.
	צורת המבנה	- מבנה בית הקפה יתוכנן כך שישתלב ויותאם לצורת הרחבה.
	גובה המבנה	גובה המבנה לא יעלה על הגובה המפורט בטבלת הגבלות הבניה להלן, ויכלול את גובה המתקנים והמעקות הנדרשים להסתרת המערכות.
	גגות המבנה	- גגות המבנה יתוכננו כחלק מעיצוב המבנה. - כל המערכות של המבנה ימוקמו בתוך המבנה או על הגג. גובה הגג יתוכנן כך שצורתו ו/או המעקות שמעליו יסתירו את כל המערכות.
	חזיתות המבנה	- חזיתות המבנים יתוכננו כך שאחוז גבוה מהחזית יהיה מזכוכית וזאת על מנת ליצור מבנה בעל חזות קלה המהווה חלק מרחבת הככר וחלקו הפנימי נצפה מהסביבה. - חזיתות המבנים האטומות באזורי השרות יחופו בחומרים קשיחים כגון אלומיניום, אבן, קרמיקה דוגמת חיפוי הקירות בככר וכד'.
	גגונים קלים	ישתלבו כחלק מצורת המבנה וחומרי המבנה וכך שלא יפריעו לעצים הקיימים, יוגשו כחלק מתכנית לאישור מוקדם - כולל פרוט צורה, חיבורים וחומרים לגגון והסגירה העונתית.
	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים, מזגנים, דודים וצנרות ישולבו ויוסתרו כחלק אינטגרלי של המבנה והגגות.
	ניהול ואחזקת מבנה בית הקפה	מבנה בית הקפה כולל השטח המקורה הצמוד אליו יבנה, ינוהל ויתוחזק ע"י מי שיזכה במכרז על הזכות לבנות ולהפעיל את המקום. לא ניתן יהיה להשכיר או לתת זכות בבית הקפה או בחלקים ממנו לגורם אחר. להבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציא מבקש הבקשה להיתר, כתב התחייבות כתנאי לקבלת טופס 4 ולהנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה

המקומית. התחייבות זו תרשם כהערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין.		
יישמר פיתוח רחבת הכיכר הקיים. רחבת בית הקפה/מזנון תשתלב ותהיה נגישה מרחבה זו.	הוראות פיתוח	ד.
- בשטח תשמר הצמחיה הקיימת בכפוף לתכנית נספח עצים המאושרת ע"י פקיד היערות. - פעולות דילול ו/או גיזום ו/או העתקת עצים קיימים צעירים ייעשו אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס העיר.	שימור על צמחיה קיימת	
כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית לאישור מהנדס העיר שתכלול צורת הרחבה והתחברותה לרחבת השצ"פ ולמדרכה, פרוט חומרי הגמר, צמחיה ושילוב העצים הבוגרים הקיימים, השקיה, תאורה, פילרים, שילוט, פרטי ביצוע שידרשו.	תכנית כללית לאישור	
הפיתוח יתוכנן כך שיאפשר נגישות למבנה	נגישות	
במסגרת פינוי האשפה במרכז המסחרי הסמוך בלבד. לא יתאפשר מתקן אשפה כלשהו ברחבת ה"מרפסת".	פינוי אשפה	
תכנית שילוט מבנה בית הקפה תוגש לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניית המבנה.	שילוט	

שם ייעוד: שצ"פ עם הנחיות מיוחדות 002		4.2
שימושים		4.2.1
א. ישמש לצרכי גינון, חניות ציבוריות, מעברים ומגרשי משחקים לרשות הציבור, לא תותר בו כל בניה פרט למתקני משחק, מקלט ציבורי או חדרי שנים משולבים בפיתוח הגנני, בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.		
ב. באזור המסומן להוראות מיוחדות יתאפשר קרוי קל על חלק מן השטח תוך שמירת שלמות הנוף הקיים. הקרוי יהיה על לא יותר מ 60% מן השטח במסגרת תכנית כולל לכל השצ"פ ויותנה בתאום ואישור מוקדם של מהנדס העיר. באזור זה תותר ישיבה סביב שולחנות לשימוש לבתי קפה של מבנים קיימים בתחום של 3 מ' מהמבנה ולשימוש זמני בלבד.		
ג. יותרו פינוי ישיבה מתחת לעצים וליד עצים קיימים		
הוראות		4.2.2
א. לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה.	איסור בניה	
ב. באזור המסומן להוראות מיוחדות יתאפשר קרוי קל על חלק מן השטח תוך שמירת שלמות הנוף הקיים. הקרוי יהיה על לא יותר מ 60% מן השטח במסגרת תכנית כולל לכל השצ"פ ויותנה בתאום ואישור מוקדם של מהנדס העיר	קרוי קל	
ג. יישמר הפיתוח הקיים והצמחיה הקיימת	הוראות פיתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי מעקה כיכר קיימת	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית משטח תא (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד	
	צידו- צפוני- כביש מס' 12 רח' צה"ל	צידו- דרומי- מדרגות ירידה לככר	קדמי מערב-י- כביש מס' 1 שד' נשיאי ישראל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	5	2	5 עבור בית הקפה 0	1	4.5	14%	-	-	-	14%	74.00 מ"ר	-	-	שטחי שרות עבור בית הקפה 10.00 מ"ר	-מבנה בית הקפה: 20 מ"ר - קרוי עבור בית הקפה 40 מ"ר	505	001	שצ"פ

(1) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(2) ביתן מפעל הפיס יבוצע על פי מפרט והנחיות מפעל הפיס לגודל וצורת המבנה בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה ואישור הוועדה המקומית

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריה.
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 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. לא יותר שפיכת עודפי קרקע לתוך שצ"פים וגם לא מחוץ לתכנית.
- פיתוח תשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופי לפעולות המבוצעות והשטחים שייפגעו, התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מורשה.
- עבודות שיקום יבוצעו מיד עם סיום עבודות הפיתוח.
- לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה טרם השלמת עבודות השיקום.

6.2 חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 הוראות בנושא חשמל**6.3.1 הנחיות חברת חשמל**

- 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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור לעיל בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבולות מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקבת מתקני חשמל.
- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד(כא"מ)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה

כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

- על אף האמור לעיל תאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 - להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
 - בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כח לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום 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 ובקרבה 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 זו.
 - על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
 - (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
- 6.3.2 קווי חשמל, תקשורת, תאורה -**

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
- כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קווי מתח עליון.
- ב. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- 6.3.3 שינויים במערכת חשמל -**
- שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויי אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8 עודפי חפירה ופסולת ביניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.9 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק.

6.9 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.10 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 הוועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ד. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ה. אישור אגף המים בעיריה ו/או תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ו. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.11 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.

6.12 סידורים לנכים

סידורים לנכים יבוצעו על פי דרישות חוק התכנון והבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

6.13 סטיה ניכרת

כל תוספת / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.14 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקני"מ 1:100 או 1:250 נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר גבהים סופיים, מפלסי כניסה למבנים בגשר, תכנית הרחבה החיצונית כולל התחברות לרחבה הקיימת ולמדרכה ולקירות הקיימים מסביב, חומרי בניה וגמר פתרונות ניקוז, תכנית שתילה ונטיעה, שימור עצים קיימים, מערכות תשתית, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, ארונות חשמל, תקשורת וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז מונים, מצללות, מערכות השקיה, גדרות, עמודי תאורה, מתקני אשפה וכדומה. תכנית שיקום של השטחים שייפגעו בתהליך הבניה - הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.15 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי במתחמי המגרש והמבנה יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.16 שימור עצים בוגרים

על כל תאי השטח שבהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שנקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי בתא שטח שיקבע.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי החתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.18 גביית הוצאות התכנית

- א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים - יגבו מהבעלים על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם ישוערד ויקבע על ידי הוועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.
- ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
- ג. כל בעל זכות בנכס בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו בתכנית.
- ד. הוצאות התכנית יגבו על ידי הוועדה המקומית.

6.19 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב המקומי "עין כרמים"

6.20 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור תאגיד המים והביוב המקומי " עין כרמים" ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.21 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה: אריאל רותם מהנדס העיר עיריית כרמיאל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, כרמיאל	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה: רמה חיסרון אדריכלות מ.ר. 21319	שם: רמה חיסרון - אדריכלית	עורך התוכנית
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית כרמיאל	
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית כרמיאל	יזם בפועל
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית כרמיאל	
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית כרמיאל	בעל עניין בקרקע
תאריך: 08-06-14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית כרמיאל	

עיריית כרמיאל
 ראש העיר אריאל רותם
 עיריית כרמיאל
 ראש העיר אריאל רותם
 עיריית כרמיאל
 ראש העיר אריאל רותם
 עיריית כרמיאל
 ראש העיר אריאל רותם