

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0339457

תחנת משנה לכיבוי אש - כרמיאל

צפון

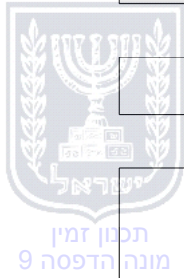
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לקבוע מגרש למבני ציבור לשימוש כתחנת משנה לכיבוי אש באזור הכניסה המערבית של העיר כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת משנה לכיבוי אש - כרמיאל
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	208-0339457
-------------	-------------

שטח התכנית	2.926 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	227035
קואורדינאטה Y	758400

1.5.2 תיאור מקום

בקרבת הכניסה המערבית של העיר כרמיאל וכביש אזורי 784 (כרמיאל-משגב).
האתר גובל עם רחוב דרור, המקשר את הכניסה המערבית עם אתר מרכז התחבורה של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

בסמיכות לכניסה המערבית של כרמיאל ולרחוב דרור, מדרום לכפר הילדים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18984	מוסדר	חלק		126-130, 291

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15609	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15609 ממשיכות לחול.	5680	3158	14/06/2007
ג/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 424 ממשיכות לחול.	2653		21/08/1980
ג/ 4903	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4903 ממשיכות לחול.	3420	535	22/01/1987
ג/ 21056	ללא שינוי		7209	3668	21/02/2016
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
כר/ מק/ 424 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476	17/07/2005

הערה לטבלה:

התכנית גובלת בתכנית ג/ 20935. בתכנית זו מוצעת דרך חדשה ברוחב 12 מ', שהיא המשכה של דרך מס' 4 בתכנית ג/ 20935. והיא מתחברת אליה בהתאמה מלאה.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון טומסוס מרכוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון טומסוס מרכוס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/11/2016	גדעון טומסוס מרכוס	23/04/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085674	04-9085669	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085674	04-9085669	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח		רשות הפיתוח	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456054	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון טומסוס מרכוס	115649	גדעון מרכוס - אדריכל	כברי	(1)	517 א	04-9952279	04-9952279	gmar72@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אהוד תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	שכניה	(2)	2	04-9998090	04-9999230	udi@azimut. co.il

(1) כתובת: ד.ג. אשרת ת.ד. 159.

(2) כתובת: יערה 2, שכניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת זכויות בניה והוראות בניה בשטח המיועד למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה.

2. קביעת הוראות בניה ועיצוב אדריכלי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.926

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+500	500		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	10
מבנים ומוסדות ציבור	20

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למוסדות ציבור	2,926.16	100
סה"כ	2,926.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	853.14	29.16
מבנים ומוסדות ציבור	2,073.01	70.84
סה"כ	2,926.16	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תחנת כיבוי אש : משרדים, חדרי כושר, חדרי שינה, חדרי אוכל/קפיטריה, פינות ישיבה וגינון, חדרים טכניים, אחסנה, חניה לרכבי כיבוי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחומי דרך, למעט שילוט הכוונה, וסימוני דרך, וגידור (בגבול מגרש בלבד)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (2)		28		150	500 (1)	2073	20	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3)	4		2									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן להעביר שטחים בין 2 קומות המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי כולל סככה ל-3 כבאיות.

(2) גובה המבנה אינו כולל מתקנים על הגג ותרנים/אנטנות.

(3) קו בנין אחורי (דרומי) 4 מטר. תורשה בניה בקו בנין "אפס" נקודתי למתקני שרות, ללא פתחים..

(4) קו בנין קדמי לכיוון רחוב דרור - 5 מטר, קו בנין קדמי לכיוון דרך מס' 4 בתכנית (מוצעת) - 3 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

9. קרויים
- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר או למרפסות וחצרות משק, יותקנו קרויים, שיקרו מרחק של לפחות 2 מ' מדלת היציאה/ כניסה. הקרויים ישולבו בעיצוב המבנה ויסומנו בבקשה להיתר על כל פרטיהם.
- ב. הקרויים יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תותר תוספת קרויים ופרגולות לאחר גמר בניה, אלא בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה, התקנות התקפות וההנחיות המרחביות, שיקבעו מעת לעת על ידי הועדה המקומית, המשלימות את הוראות תכנית בנין עיר החלה על המקום.
10. גגות
- א. המבנים יהיו בעלי גגות משופעים מכוסים רעפים, או פנלים מבודדים דקורטיביים, או גגות שטוחים או חומר אחר לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ג. פתרון גמר הגג יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
11. ניקוז מי גשם
- א. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.
- ב. אין לנקז מי גשם למגרש השכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכול באישור עיריית כרמיאל.
12. מים
- תותקן מערכת ממוחשבת מושלמת לקריאת מדי מים שתאושר ע"י תאגיד המים "עין כרמים".
13. ביוב
- מכסי שוחות הביוב יהיו מדגם "כרמיאל" על פי הנחיות ודגם שיאושרו ע"י תאגיד המים "עין כרמים".
14. תמרור
- תחויב הגשת תכנית של תמרורים וסימון כבישים וחניות פנימיות וביצוע בתאום ואישור מח' תשתיות.
15. תאורת מבנה
- תחויב התקנת כתובת מוארת מסוג "תאורת" בכניסה ראשית למבנה.

6.2

עיצוב אדריכלי

- א. הוראות מיוחדות לחלקי בנין
1. מחסנים
- המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהבניין. גמר קירות החוץ בהתאם לגמר הבניין.
2. מסד
- 3.1 לא תותר הקמת בנין על גבי קומת עמודים מפולשת. כל הבניה תהיה צמודת קרקע.

6.2

עיצוב אדריכלי

יש לחסום את כל החללים הנוצרים מתחת לרצפת הקומה התחתונה ? ע"י בנית קיר מסד בהיקף הבניין. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני קרקע סופית. גמר קירות החוץ בהתאם לגמר הבניין.

3.2 כל רצפות קומת הקרקע של המבנים יהיו אטומים נגד גז ראדון, עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

3. מקלטים וחדרים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ חדר מוגן בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ב. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

1. חומרי גמר של חזיתות הבניינים

30% משטח החזיתות הקדמיות והאחוריות יצופו בצפוי אבן. יותר שילוב חומר קשיח אחר (כגון פסיפס או קרמיקה) או בחיפויים קלים/קשיחים (כגון אלומינים או פנלים דקורטיביים) באישור הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית מק/כר/8/424.

2. חומרי גמר של מסד הבניינים וקומות קרקע

א. המסדים והגדרות יחופו בחומר חיפוי אחיד וקשיח.

ב. חיפוי קומת הקרקע יעשה תוך שילוב מסד ? קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים למבנה לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב.

ג. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.

3. מזגנים

א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בבקשה להיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה אל הרחוב ותחויב התקנתם מאחורי מסתור.

4. שילוט

א. המבנה יכלול שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר לפני קבלת היתר אכלוס.

ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג הבניין הציבורי.

ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

5. אנטנות ותורנים

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת.

תותר התקנת תורנים למבנה הציבורי, בהתאם לדרישות הועדה המקומית

ובאישורה. הבקשה להיתר

תכלול סימון התורנים המבוקשים, גובהם, חומרים וכל פרט אחר על פי דרישת הועדה.

6. קולטי שמש

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יותקנו בתוך מעטפת המבנה.

7. צנרת

לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות אטומות בגוון של הבניין.





עיצוב אדריכלי	6.2
8. ארובות א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. ב. מיכלי הדלק/סולר יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.	
דרכים וחניות	6.3
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תוכנית מדידה. ב. מבקש הבקשה להיתר רשאי להציע איחוד ו/או חלוקה של מגרשים באישור משרד השיכון והועדה המקומית ובלבד שלא יסתרו את הוראות התוכנית. ג. גבולות סופיים של המגרשים ייקבעו רק לאחר אישור התוכנית ע"י יזם התב"ע. ד. רישום המגרשים כחוק בלשכת רישום מקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה ע"י בעלי זכות הנכס. ה. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית תשריט חלוקה וצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ו. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.	
חשמל	6.5
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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 ההשנאה 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 בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מטרים מהתיל	

6.5

חשמל

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מטרים מהתיל
הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה	5 מטרים מהתיל
הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מטרים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20 מטרים מציר הקו
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35 מטרים מציר הקו
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מטרים מהתיל
הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מטרים מהתיל
הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
ארון רשת	1 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
שנאי על עמוד	3 מטרים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, יוכלל הוראה הקובעת כי 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב

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

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז

א. כללי :

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית..
2. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.
3. תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר שיהוי, איגום והחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.
4. הוראה בדבר טיפול בנגר העילי תהייה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א/34/ב/4.
5. תכניות הניקוז בדגש של שימור מים יוגשו לאישור העירייה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב. עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים :
1. יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח, וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח.
2. יתוכננו שטחי גינון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר איגום ושיהוי שיגרמו חידור וחילחול מירביים בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ו/או סיכון כלשהו.
3. השבילים והרחובות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צידי לכיוון שטחי הגינון, והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.
4. יש להגביה את אבני השפה בשטחי הגינון למניעת סחף קרקע.
5. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.
- ג. עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי :

1. תכנון ניקוז השטחים המבונים ימנע ככל האפשר את הוצאות מי הנגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.
2. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים (כגון : חצץ, טוף, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.
3. השטח המיועד לחילחול מי גשם יהיה מוקף בגדר נמוכה (כ-20 ס"מ גובה), כך שבעת סופת גשם תהיה הצפה של השטח לפרק זמן קצר עד לחילחול המים.
4. מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגינון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך.
5. בתכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשצ"פים יעשה מאמץ תכנוני לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע, על ידי קביעת אופי התכסית וצורת ההתנקזות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.

מים :

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



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7

הוראות פיתוח

א. כללי :

1. כתנאי להגשת הבקשה להיתר, תוגש תכנית פיתוח המתחם בקני"מ 1:250 לאישור מוקדם של הועדה המקומית.
2. תכנון הפיתוח במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, ככל הניתן.
- ב. קירות תומכים, מסלעות וגדרות :
1. קירות תומכים וגדרות מאבן יבוצעו מאבן מסותתת. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות במגרש.
2. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים ויוגשו פרטים לאישור מהנדס העיר.
3. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.5 מ'. במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ- 2.5 מ' יש לפצל את הקיר התומך הנ"ל.
4. במידה ויהיה צורך בקיר תומך גבוה יש יותר מ- 2.5 מ', יבוצע בראש הקיר בדירוג של 1.0 מ' לפחות. (כפוף לאישור מהנדס הביטחון בהתאם לסוג הקרקע בכל מגרש) קיר תומך או מסלעה בגובה מקסימלי של 2.5 מ' נוספים.
5. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך תותר בנית גדר.
6. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות.
7. בגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוס לרחוב ע"י מהנדס העיר.
8. מפרט הגדרות בין מגרשים ובתוך מגרשים יאושר ע"י מהנדס העיר.
9. מסלעות - לא תותר הקמת מסלעה לכיוון חזית רחוב או מעבר ציבורי. במסלעה יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
- ג. עודפי קרקע - שפך :
1. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.
2. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר ובאתרים מאושרים בלבד.
3. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה.
- ד. ריהוט רחוב :
- כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.
1. תאורה - יקבע סוג ודגם אחד כמקובל בכרמיאל, באישור מהנדס העיר.
2. שילוט - יקבע עיצוב אחד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים ייקבע באישור מהנדס העיר.
3. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכרות פנויים

6.7 הוראות פיתוח	6.7
ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר. 4. ריהוט רחוב ? ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס העיר.	
6.8 ניהול מי נגר	6.8
שטח התכנית מצוי באזור רגישות א'1 בהתאם לתכנית מתאר ארצית 4/ב/34. לצורך ניצול מיטבי של מי הנגר העילי והעשרת מי התהום, להלן ההוראות החלות על תכנית באזור זה: 1. בהתאם לסעיף 23.3.2 בתכנית המתאר, קובעת תכנית זו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המבנה לשטחים ציבוריים פתוחים, או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. הוראות כנ"ל ראה סעיף 6.6 בתכנית זו (ביוב ניקוז מים ותברואה) 2. בהתאם לסעיף 23.3.3 בתכנית המתאר יתוכננו כל השטחים הפתוחים בתכנית (גם אם הם לא שצ"פ/שפ"פ) כך שתובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, ויתוכננו כך שלא יפגע תפקודם ושימושיותם של שטחי אלה כשטחים ציבוריים. 3. בהתאם לסעיף 23.3.4 בתכנית המתאר, בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון תואם לסעיפים 1-3 הנ"ל ע"י מתכנן מוסמך לכך, שיוגש במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.	
6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם. ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים: 1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית. 2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.	
6.10 פיתוח תשתית	6.10
1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. 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. 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	

רישום שטחים ציבוריים	6.11
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולרשום על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.	
שרותי כבאות	6.12
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
א. תנאי להגשת הבקשה להיתרי בניה בשטח התכנית יהיה הגשת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני, תכניות פיתוח ותכנית תחבורה בקנ"מ 1:250 שיאושר על ידי הועדה המקומית. ב. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח: 1. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים, עבודות תשתית, ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש. 2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. ג. הוראות להכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני: 1. התשריט יכלול הוראות ותכניות בנושאים הבאים: העמדת מבנים, מפלסי כניסה וגובה מבנים, עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות וגגות המבנים, פרוט חמרי בניה וחיפוי. 2. עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים, חצרות, גינות וחניות כולל מפלסי כבישים, חתכים טיפוסיים וכל פרט אחר שיידרש להבנת המוצע. ד. פיתוח- דרישות למתן היתר בניה: 1. יש לתאם תכנון הפיתוח של המגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את עיצוב החזיתות. יש להכין פריסה של המגרש עם המגרשים הגבולים אליו משני הצדדים. 2. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה. 3. על מגישי הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנון ודרישות הרשויות ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות, מסלעות, מעקות ואחרים) יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הנוף והוראות בתקנון זה. 4. כחלק מתנאי מתן היתר בניה, יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בק.מ. 1:250 לאישור העירייה. התכנית תכלול בין היתר: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות להולכי רגל, כניסות לחניות), מערכת דרכים ושבילים- מדרגות וריצופים, חניונים עם מקומות חניה, תוואי קירות תומכים- גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים, תאורת שטחים משותפים וכו'. 5. תצורף תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה לאישור העירייה. 6. פרטי הקירות ילוו בחישוב סטטיים כתנאי לאישורם בעירייה. 7. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור העירייה. על כל התחומים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה. 8. פרטי הפיתוח יותאמו לפרטים המנחים לפיתוח הנופי ולשאר הנחיות הנספח הנופי, ויובאו לאישור העירייה. 9. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.

