

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0874875

מתחם בזק רחוב החרושת 10, כרמיאל.

צפון

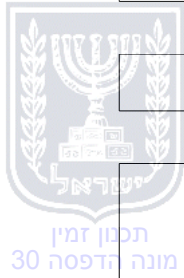
מחוז

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 בסמכות מקומית המתבססת על תכנית המע"ר החדש המקודמת ע"י מחלקת ההנדסה של כרמיאל. ממוקם באזור התעשייה בסמוך לכניסה המרכזית של כרמיאל, רחוב החרושת. בשטח התכנית יוקמו משרדי בזק.

בתכנית המאושרת הוגדרו זכויות בניה בהיקף של 200%

150% מעל הקרקע

50% מתחת לקרקע

מתוכם 50% לשירות.

בתכנית המוצעת אנו מבקשים לשנות ולהוסיף:

1. התכנית מוסיפה 2 קומות ותוספת גובה
2. קובעת גודל שטח מזערי למגרש
3. מוסיפה זכויות בניה - שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע
4. מוסיפה זכויות בניה עיקריות
5. משנה קוי בנייה,
6. מאפשרת נסיגה בקו בניין קידמי עבור מעבר ציבורי עתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם בזק רחוב החרושת 10, כרמיאל.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

208-0874875

מספר התכנית

2.217 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
(א) 62, (15) (א) 62, (16) (א) 62, (4) (א) 62, (א) 62, (א) 62, (7)

לפי סעיף בחוק

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	228830
קואורדינאטה Y	758522

1.5.2 תיאור מקום

כרמיאל - מתחם בזק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	החרושת	10	

שכונה כרמיאל - מתחם בזק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק		499
19158	מוסדר	חלק		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 7886	ה 1

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/ 7886	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7886 ממשיכות לחול.	4229	4215	14/07/1994
כר/ מק/ 424 / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה למפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/מק/424/4 ממשיכות לחול.	4656		21/06/1998
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 כפופה למפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/מק/424/8 ממשיכות לחול.	5417	3476	17/07/2005

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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	07/11/2021	ערן מבל	14: 31 07/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	07/11/2021	שירי בר לב ינון	14: 31 07/11/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/03/2021	איילת בייסקי	19: 48 22/03/2021		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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	פרטי			מרקורי להשקעות בע"מ	כרמיאל	הנפח	34	04-9987211		office@adz z.com
	פרטי	רועי צור		בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	חולון	המנור	7	03-6929952		roee@grv- lae.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרקורי להשקעות בע"מ	כרמיאל	הנפח	34	04-9987211		office@adzz.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ערן מבל	03444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	שירי בר לב ינון	104869	א.ד. שירי ברלב בע"מ	חיפה	(1)		04-8360542	04-8360542	shiri@shiriba rlev.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)				kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: שער פלמר 1 חיפה.

(2) כתובת: ת.ד. 3568 נחף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

התאמת הבינוי הקיים לתכנון עתידי של המע"ר החדש ביעוד עירוני מעורב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח בייעוד שירותים עירוניים (עירוני מעורב).
2. תוספת 2 קומות לפי סעיף 62 א (א) (א4).
3. תוספת גובה לפי סעיף 62 א (א) (א4).
4. ניווד שטחי בניה ממתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62 א (א) 5.
5. קביעת גודל שטח מזערי למגרש 62 א (א) 7.
6. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 16.
7. שינוי בקווי בניה לפי סעיף 62 א (א) (4).
8. שינוי הוראות בינוי.
9. הוספת שטחי שירות של כ- 2200 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	1	מבנה להריסה
עירוני מעורב	1	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
עירוני מעורב	1	עירוני מעורב
עירוני מעורב	1	עירוני מעורב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שרותים עירוניים	2,217	100
סה"כ	2,217	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	2,217.14	100
סה"כ	2,217.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. שימושים מותרים למטרות עקריות: יותרו שימושים עירוניים כגון: אמבולנסים, שרותי כיבוי אש, מרכזיית טלפונים, שרותי דאר, שרותי תקשורת ומל"ח, חברת חשמל ועוד. יותר שילוב שימושים מסחריים בעלי זיקה למטרה העיקרית כגון חנויות למכירת מוצרי החברה, מזנונים לשרות פנימי, משרדי החברות. 2. שימושים שלא למטרות עיקריות: חנויות מקורות, מעברים, חדרי שירות, מחסנים, מקלטים תקיניים וגלריות כמוגדר בחוק התו"ב. שימושים שלא למטרות עיקריות - לא יעלו על 50% מן השטחים המבונים למטרות עיקריות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל העירה. 3. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכלות, כולל אנטנת בזק (תקשורת). 4. גדרות: תותר הקמת גדרות שקופות מרשתות פלדה מגולוונת ומרותכת או מפרופילים מגולוונים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן גם להקים גדר אטומה מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה לפי פרט מחייב. גובה הגדרות האטומות לא יעלה על 1.80 מ'. לא תותר הקמת גדרות פח. בגבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 1.5 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים. מפלסי קרקע בתחום המגרש יהיו בהפרש גובה של עד 1.5 מ'. בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות מפרופילים או מרשת מרותכת תקני לפי הצורך ולפי הנחיות התקן ולפי פרט מחייב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
עירוני מעורב	2217	3740	1100	(1) 2200	7040	50	(2) 56	5	1	(3) 3	(4) 3	(5) 5	(6) 5	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

ב. תותר העברת זכויות משטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת מרתף.

(2) כולל אנטנה בגובה של 29 מ' ממפלס הגג.

(3) קו הבניין נע בין 0 מ' ל- 3 מ'. קו בניין אפס למרתף ובהתאם לנספח בינוי מנחה..

(4) קו הבניין נע בין 0 מ' ל- 3 מ'. קו בניין אפס למרתף ובהתאם לנספח בינוי מנחה..

(5) קו בניין אפס לרחוב לחניון עליון וחניון תחתון..

(6) קו בניין אפס למרתף ובהתאם לנספח בינוי מנחה..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
1. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית.
 2. חובת ציפוי קשיח על המבנים בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומהנדס המועצה.
 3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 4. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתו"ב.
 5. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.
 6. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
 7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.
 8. מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
 9. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי גמר.
 10. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבניין הציבוריים.
 11. מבני עזר במרווחים:
 - לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות על פי תכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
 12. מרתפים:
 - תותר הקמת מרתפים בשטח כולל שלא יעלה על 100% משטח המגרש. יותר שימוש במרתפים, על פי השימושים המותרים כמפורט ברשימת התכליות.
 - השטח בשימוש יכלל בחישוב הכולל של אחוזי הבניה המותרים. בכל מקום בו יתבקש מרתף בקו בנין הקטן מ- 3 מ', יציין זאת מבקש הבקשה וידרוש אישור מפורש של מהנדס העיר לכך שנעשה תיאום עם המגרש השכן.
 13. א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
 - ב. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס העיר.
 - ג. במגרשים העולים על מעברים ציבוריים קיימים, על היזם לתאם עם מהנדס העיר תכנית מוסכמת להעתקת המעבר. הביצוע על חשבון היזם.

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3094/0 "צהרה ח"י"פ 1091 עמ' 1373 מיום 18/05/1964 הינו / נם אתר / י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו / עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאום ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978



6.2	עתיקות																				
	וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.																				
6.3	חניה																				
	יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש, על פי דרישות מהנדס העיר, אך לא פחות מתקן החניה, בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י נטיעת עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה. תנאי נוסף להוספת קומות חניה כנדרש עפ"י התקנים בכופר חניה כפי שיוגדר בחוק עירוני ובלבד, שבסמוך למגרש נשוא הכופר תספק הרשות המקומית, חניה חלופית בהיקף שלא יפחת מדרישות התקן.																				
6.4	חשמל																				
	א. תנאי למתן התר 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: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td><td>2.0 מ'</td></tr> </table> מציר הקו <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>0.5 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td><td>3.0 מ'</td></tr> </table> כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל <table border="0"> <tr> <td>ארון רשת</td><td>1 מ'</td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td><td>3 מ'</td></tr> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'																				
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																				
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																				
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																				
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																				
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																				
ארון רשת	1 מ'																				
שנאי על עמוד	3 מ'																				

6.4	חשמל
	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 תיכלל 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 עבודות 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)
6.5	ניקוז
	ניקוז ומי נגר עילי: השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. 6. תכנון השיפועים והפניית מי נגר לכיוון הנחלים והשיפועים הטבעיים יותאמו לספיקות תכן בעלות תקופות חזרה גדולות. יש לקבוע פתרונות לניקוז עילי המתייחסים לאמצעים להפנייתו לשטחי השהייה והזרמה מבוקרת לתחומי צירי הניקוז הטבעיים והשטחים הטבעיים. 7. מי עיבוי מזגנים ממבני ציבור ומסחר ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש, או לחילופין לביוב. 8. נספח בניה משמרת מים הינו תנאי להיתר בניה אשר יאושר ברשות ניקוז. 9. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	שרותי כבאות
	לא תותר כל בניה בשטח התכנית, אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
1. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר. 2. הוצאת היתר בניה יותנו בתכנון גישות לנכים לפי תקנים לכל חלקי הבניין הציבורי. 3. לטובת הקמת עגורנים ו/ או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: א. במייל: air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.	
תשתיות	6.9
מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים מהם יסתעפו למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של העיריה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר. חשמל - מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.	
שילוט וסימון	6.10
הגשת מפרט לשילוט לאישור אדריכל העיר.	
מבנים קיימים	6.11
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
היטל השבחה	6.12
הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הריסות ופינויים	6.13
היזם יהיה אחראי להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.	
הנחיות מיוחדות	6.14
תכנית זו כפופה להנחיות המרחביות של כרמיאל ולשינוייה.	
תנאים למתן תעודת גמר	6.15
תנאים לקבלת תעודת גמר יהיו בין היתר: סיום עבודות הפיתוח מגרש, השלמת חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניין, חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. כמו כן, קבלת תעודת גמר מותנית בהסדרת נושא התחזוקה והאבטחה של מרכזי קניות מקורים, לשביעות רצון מהנדס העיר.	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
הוראות בטיחות טיסה : 1. המבנה אינו נדרש לסימון אזהרה - יום / לילה. 2. התורן נדרש סימון בסימון לילה (שתי תאורות L-810 במרכז המכשול ולפחות תאורת L-864 אחת בקצה המכשול) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 3. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א . 03-6067970/1 יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 5. הקמת תורן - הנחיות לסימון יום : התורן ייצבע לכל גובהו ב 9 רצועות שוות בגוונים כתום / לבן לסירוגין כאשר הרצועה העליונה והרצועה התחתונה תיצבענה כתום. הנחיות לסימון לילה : על הנקודה העליונה של התורן יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.	

