

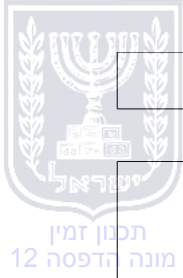
הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0718254

ג/25200 מבנה מסחר ותעסוקה, רח' החרושת 49

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא ברח' החרושת 49 באזור התעשייה של כרמיאל, נגיש מהרחוב הראשי המוביל לאזור התעשייה ולכניסה המזרחית לכרמיאל.

התכנית מיועדת לשנות ייעודי שטחים של מבנה קיים מייעוד תעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה. שטח המגרש 6,893 מ"ר, אחוזי הבניה המותרים לתעשייה 80% וכן 25% עבור סככות בקומת קרקע, אינם מנוצלים בבניה הקיימת.

הבניה הקיימת לתעשייה לפי ההיתר היא בשטח עיקרי: 3,762 מ"ר ושטח שרות לממ"מים: 82.18 מ"ר, סה"כ 3,844.18 מ"ר.

בנוסף קיימות סככות המיועדות לפרוק.

הבניה המוצעת למסחר ותעסוקה היא בשטח עיקרי 3,468 מ"ר ושטח שרות 1,300 מ"ר, סה"כ 4,768 מ"ר. התכנית אינה מגדילה את השטח העיקרי הקיים אלא מקטינה אותו כך שיתאים לסטנדרט החניה לייעודים המבוקשים, ומוסיפה שטחי שרות לממ"מים שידרשו לפי שינוי הייעוד ולשטחי אחסנה וקרוי לשרות.

המסחר מיועד בקומת קרקע וגלריות, תעסוקה מיועדת בקומה א', קומה ב' וגלריה. המיקומים של הייעודים לפי קומות אינם מחייבים.

לאורך הכביש יש מגרשים נוספים ששינוי ייעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה וגם במבנה הצמוד למגרש זה הייעוד הוא מסחר ותעסוקה לאחר שינוי תב"ע.

התכנית מסדירה את מערכת התנועה: כבישים וחניות בתוך המגרש בהתאם לייעודים המוצעים וכן הסדרת חניות ולאורך הכביש הציבורי המוביל למגרש ע"ח חלק מהשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/25200 מבנה מסחר ותעסוקה, רח' החרושת 49
מספר התכנית	מספר התכנית	208-0718254
שטח התכנית	שטח התכנית	11.097 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	230284
קואורדינאטה Y	758892

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה כרמיאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	49	החרושת	כרמיאל

שכונה אזור תעשיה כרמיאל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19160	מוסדר	חלק		10, 23, 30, 41

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גנ/ 17751	שינוי	תכנית זו משנה את הוראותיה של תכנית גנ/ 17751 בקטע הדרומי בלבד בחלקה 41, וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17751 ממשיכות לחול.	6508	1452	04/12/2012
ג/ 16088	שינוי	תכנית זו משנה את הוראותיה של תכנית ג/ 16088 בייעוד שצ"פ ודרך בקטע המערבי בלבד בחלקות 10 ו-23, וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17751 ממשיכות לחול.	5840	4408	18/08/2008
ג/ 2371	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2371 ממשיכות לחול.	2348	1973	21/07/1977
1 / 18 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תרש"צ 11/ 1 / 18 ממשיכות לחול.	2756		15/10/1981
1 / 18 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תרש"צ 12/ 1 / 18 ממשיכות לחול.	0		28/09/1982
ת/ 1 / 18 / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תרש"צ ת/ 1 / 18 / 16 ממשיכות לחול.	1878		23/11/1972
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמה חיטרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמה חיטרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 36 23/10/2019	רמה חיטרון	22/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	14: 39 20/04/2020	מיכאל שמיס	25/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכי רוחב לדרך	09: 21 23/10/2019	מיכאל שמיס	26/09/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה

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

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			חייל נכסים) (1991 בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	3	04-8408091	04-8408092	yossi@smt. co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	שד נשיאי ישראל (2)	100	04-9085671	04-9085679	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי מת"מ, ת.ד. 15001, חיפה..

(2) כתובת: ת.ד. 660.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חייל נכסים) (1991 בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	3	04-8408091	04-8408092	yossi@smt.co.il

(1) כתובת: מגדלי מת"מ, ת.ד. 15001, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רמה חיטרון	21319		כרמיאל	מצפה נוף	56	04-9884354	04-9884354	hitrama@gm ail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	פומרנץ ישראל	605		כרמיאל	(1)		04-9881365	04-9889281	ipo-work@actco m.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	חרוד	7	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 399, כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

- שינוי ייעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה.
- הסדרת מערך התנועה והתחבורה בתחום המגרש והכביש המוביל אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודים לפי תאי השטח.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הנחיות אדריכליות, פיתוח ונוף.
- קביעת עקרונות מערך תנועה וחניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,930	35.42
שטח ציבורי פתוח	274	2.47
תעשייה	6,893	62.12
סה"כ	11,097	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,725.17	24.56
דרך מוצעת	235.03	2.12
מסחר ותעסוקה	6,893.75	62.12
שטח ציבורי פתוח	1,243.48	11.21
סה"כ	11,097.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. השטחים לשימוש מסחר ותעסוקה ומתקנים שמטרתם לשרת את היעודים הנ"ל. תעסוקה: חברות עתירות ידע לפיתוח והרכבה, משרדים ממשלתיים ולבעלי מקצועות חופשיים, בנקים, מכונים רפואיים, מרפאות, מעבדות, בתי תכנה, שירותי צילום וגרפיקה, סדנאות אמנים וכד'.</p> <p>מסחר: חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי למוצרים מתחומים שונים, מרכולים, חנויות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנות, מסעדות, בתי אוכל, מקומות בילוי, שירותי דלפק.</p> <p>לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ומפורטים לעיל.</p> <p>ב. חנויות לרכב פרטי ותפעולי עבור המבנה המיועד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום תא שטח מס' 1 מסומנים אזורים עם זיקת הנאה על פי ההנחיות והתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. בצד הצפוני של תא שטח מס' 1 הגובל עם תכנית מאושרת ג/17751 קיימת רצועת קרקע עם זכות מעבר וכניסה למבנה הגובל כפי שמפורט בתכנית המאושרת. בתחום שטח זה, הכלול גם בתב"ע זו, החנויות מותרות ומיועדות לתא שטח 1 בתכנית זו בלבד, על פי המפורט בנספח התנועה והחניה.</p> <p>ב. בצד הדרומי של תא שטח מס' 1 הגובל עם רח' החרושת. רצועה זו מיועדת לאפשר לרשות המקומית ולרשויות אחרות לטפל במערכות תשתית הקיימות בה.</p> <p>לא תותר בניה כלשהי בשטח זה. הטיפול בתמיכות המגרש ובמסלעה הקיימת יהיו באחריות היוזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>ג. בצד המזרחי של תא שטח מס' 1 הגובל עם כביש הגישה למתחם, בשטח זה שיתווסף למדרכה הקיימת תהיה זכות מעבר להולכי רגל. לא תותר בניה כלשהי בשטח זה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, חניה ומעבר מערכות תשתית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך חוץ ממתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, חניה ומעבר מערכות תשתית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך חוץ ממתקני דרך.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח לשימוש הציבורי כולל: צמחיה ארץ ישראלית, גינות, קירות תומכים, מסלעות, שיפועי קרקע לתמיכת הפרשי מפלסים, שבילים להולכי רגל, אלמנטים פיסוליים.</p> <p>ב. מעבר תשתיות הנדסיות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, תעלות ניקוז וכד'.</p> <p>ג. פילרים לתשתיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תתאפשר בניה כלשהיא בשטח השצ"פ.</p> <p>ב. השצ"פ ישוקם ע"י היזם כולל ניקוי תוואי הניקוז, ותישתל בו צמחיה מקומית לפי תכנית שתאושר ע"י מח' גינות בעיריה.</p> <p>ג. ישוקם תוואי הניקוז העובר בשצ"פ ממזרח לכביש הגישה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי										
(5) 5		(4) 18	(3) 45	2680	(2) 850	(1) 1830	6893	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(6) 5		(4) 18	(3) 45	2088	(2) 450	(1) 1638	6893	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
אחורי										
(5) 7		(4) 18	(3) 45	2680	(2) 850	(1) 1830	6893	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(6) 7		(4) 18	(3) 45	2088	(2) 450	(1) 1638	6893	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
צידי- שמאלי										
(6) 3		(4) 18	(3) 45	2680	(2) 850	(1) 1830	6893	מסחר	מסחר ותעסוקה	
צידי- ימני										
(5) 5		(4) 18	(3) 45	2680	(2) 850	(1) 1830	6893	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(6) 5		(4) 18	(3) 45	2088	(2) 450	(1) 1638	6893	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר המרת שטח עיקרי של מסחר לתעסוקה ושטח עיקרי של תעסוקה למסחר בתנאי התאמת מספר החניות לפי שטחי הייעודים על בסיס תחשיב תקן החניות בנספח החניה. תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר מכל הקומות, באישור הועדה המקומית.
- תותר המרה של שטחי שרות של מסחר לתעסוקה ושל תעסוקה למסחר לפי מיקומי הפונקציות ובאישור הועדה המקומית.
- לחישוב התכסית יחשבו סה"כ השטחים המקורים שמעל לפני הקרקע המתוכננת במפלס הכניסה הקובעת (עיקרי ושרות).
- גובה המבנה יימדד ממפלס 0.00 לא כולל את גובה המתקנים והמערכות שעל הגג, יותר כ- 2 מ' נוספים עבור מערכות לפי פרטיהם ומיקומם, המערכות יוסתרו כחלק אינטגרלי מהמבנה והגג לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ע"פ התשריט.
- ע"פ התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ב. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה: יוגש חישוב שטחי מסחר ותעסוקה, תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תנוחה וצורת המבנה, מיקום כניסות לכלי רכב והולכי רגל למגרש, סידור דרכים וחניות, מיקום חצרות שרות ומתקנים טכניים, בינוי ופיתוח, קירות תומכים ומסלעות, סימון מערכות ביוב, מים, חשמל, ניקוז. וכן הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, גגות, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר למבנה ולפיתוח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כתנאי להגשת בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח על כל פרטיה.</p> <p>ד. כתנאי להגשת בקשה להיתר תוגש התחייבות להסדרת צומת הכניסה למתחם וכל העבודות הנדרשות בתחום הצומת וכביש הגישה, בהתאם לנספח התנועה המהווה נספח מנחה לתכנית זו.</p> <p>ה. ביצוע הסדרת הצומת וכביש הגישה יהיה בתקופה של חצי שנה לאחר מתן היתר בפועל.</p> <p>ו. כתנאי להגשת בקשה להיתר תוגש תכנית תנועה וחישוב חניות על בסיס נספח התנועה המאושר ולפי פרוט שטחי מסחר ותעסוקה המפורטים בבקשה להיתר.</p> <p>ז. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>א. כל שימוש יעמוד בדרישות היחידה הסביבתית בעירייה בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה. שימושים שידרשו לדעתם יועברו לאישור במשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. היחידה הסביבתית בעירה תוכל לדרוש דרישות נוספות ולבקש אישורים מגופים נוספים כחלק מהבקשה להיתר לפי סוג העסק.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור והפרדת פסולת לפי סוגים -תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל, ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ז. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים והכוונה.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p>	

6.3

חשמל

ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא ינתן היתר 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 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

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 דרישות חברת החשמל לתכנית ספציפית זו:

תנאי לאישור התכנית בבקשה להיתר ביצוע עבודות שלהלן ע"ח היזם ובתאום ובכפוף לאישורה:

הרשות המקומית:

- ביטול החיבור למקלט.

- פרוק הרשת העילית בין עמודים 690 ל 693.



היטל השבחה

6.4

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

	<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלב האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות השטח הפונים לשטח הפתוח שמחוץ לגבולות התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי עפר ופסולת בניין לשטח הפתוח.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 חלוקה ו/או רישום</p> <p>רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.8 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות והגשת תכנון מפורט של החניות, מערך הפריקה, הסדרי הכניסה והיציאה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.9 מעליות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 גגות</p> <p>קולטי שמש ומערכות סולריות יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקות, לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מתקנים טכניים שיוצבו על הגגות כולל שילובם בגג ובמעקות ובניית מסתורים לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י ממהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מיקום מתקנים הנדסיים/טכניים על הגג בכפוף לדוח סביבתי (רעש, פליטת חומרים, פליטת קרינה וכד') לפי דרישת היחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות (נכים) יבוצעו על פי דרישות חוק התכנון והבניה והתקנות הרלבנטיות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
	<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	<p>6.13</p>

	<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
	<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בבקשת היתר בניה של כל מגרש יציג המבקש את אופן החיבור לתשתיות השונות לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב</p> <p>ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, ויתחברו למבנה בצורה פנימית.</p> <p>ד. קווי חשמל לפי סעיף 6.3</p> <p>ה. נדרש אישור תאגיד המים "עין כרמים" בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p> <p>ו. היזם יהיה אחראי לשיקום השטחים הפתוחים שייפגעו כתוצאה מתהליך התקנת התשתיות.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.14</p>
	<p>א. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 שטח התכנית מצוי באזור רגישות א 1 בו פגיעות מי תהום גבוהה, אך היות ובהתאם למדיניות רשות המים אין לתכנן לבניה משמרת באזורי התעשיה, מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשיה או יופנו לניקוז בואדי בצד מזרח - לאחר טיפול קדם במזהמים והפרדתם ממערכת הניקוז, במידת הצורך.</p> <p>ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p>	
	<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.15</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי החתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.16</p>
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב "עין כרמים". בעלי היתר הבניה יבצעו על ידם ועל חשבונם הידרנטים במספר ובסוג שיקבע ע"י רשות הכיבוי, ומערכת כיבוי אוטומטית במידה ויידרש ע"י רשות הכיבוי. כל עבודה תידרש להעשות בתאום עם משרד מהנדס העיר ומחלקת התשתיות העירונית ותאגיד המים והביוב "עין כרמים" למניעת פגיעה בצנרת.</p>	
	<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.17</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המבנים למערכת הביוב העירונית הקיימת, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב "עין כרמים".</p> <p>לכל מבנה בשטח התכנית יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים, צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר תוספת מפריד שמן או תוספת כיוצא בזה - במידה ויידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.</p> <p>לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל מערכת זו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בשפכים, במידה ויידרשו לפי סוג העסק. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים מהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצויין בהיתר הבניה.</p> <p>יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפולי.</p> <p>להלן הנחיות חב' "מקורות" בנושא ביוב: קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חב' "מקורות", לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים</p>	

<p>6.17 ביוב</p>	<p>6.17</p>
<p>מתאימים, וזאת בכפוף לתאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.18 ניקוז</p>	<p>6.18</p>
<p>לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניחים, או מכל מקום אחר. כל האמור לעיל יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר בניה ובתאום עם רשות הניקוז אם יידרש לפי סוג העסק. מערכת הניקוז תועבר למערכת ניקוז עירונית או לשפיקה חופשית בואדי בצד מזרח. תעלת הניקוז בשצ"פ המזרחי תנוקה ותטופל ע"י היזם להבטיח זרימה חופשית לאישור מהנדס העיר כחלק מתכניות ההגשה.</p>	
<p>6.19 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.19</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בהתאמה לדרישות הת"י 413 ותמ"א 38.</p>	
<p>6.20 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.20</p>
<p>מתקני אצירת אשפה: - מתקני אצירת אשפה יאושרו ע"י מחלקת התברואה ברשות המקומית. - מתקני האצירה יהיו בעלי מספר תאים, המאפשרים הפרדה במקור של אשפה לפי מספר זרמי הפרדה. - המתקנים ימוקמו בתחום המתחם בצמוד לכביש הכניסה או לכביש החניון וסביבם קיר תוחם מבטון מחופה אבן. - בתכנית הפיתוח, יוצע מיקום למתקני האצירה, שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. - מפתח לחישוב נפחי האצירה יהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית. כל מיכלי האשפה ירכשו יוטמנו או יותקנו בנישות המתאימות ע"י היזמים.</p>	
<p>6.21 תקשורת</p>	<p>6.21</p>
<p>- יש לקבל אישור חפירה של בזק לפני תחילת עבודות חפירה ובניה. - 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. - תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, טל"כ וכו', - יפורטו בבקשות להיתר, יתואמו ויאושרו ע"י חברות התקשורת והרשות המקומית כמשק תת קרקעי. - מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. - חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. - על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת. - בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. - על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לכלול מבנים אלה בהיתר ולקבל אישור מחברת התקשורת והרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת. - הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגינם</p>	

6.21	תקשורת
	תשולם גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.
6.22	שמירה על עצים בוגרים
	העצים בתכנית לא מיועדים להעתקה או עקירה. כל העצים בתכנית יישארו במקומם.
6.23	עיצוב אדריכלי
	<p>לכל מבנה חדש ו/או תוספת למבנה קיים, ו/או שיפוץ מבנה קיים תוגש ותוצג תכנית הכוללת עיצוב החזיתות, חומרי גמר, הסתרת מערכות וחצרות שרות, לפני הגשת הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>חזיתות המבנים - חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים: אבן, אלומיניום, זכוכית או כל חומר איכותי אחר בהתאמה למבנה הקיים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>חצרות השרות - החצרות ושטחי השרות ייבנו כחלק מהמבנה ו/או הפיתוח ובמידת הצורך ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית ייבנו מסתורים. במידת האפשר יפנו חצרות המבנה לחלקים האחוריים ולא לחזיתות הכבישים.</p> <p>מתקנים הנדסיים - מתקנים הנדסיים, קולטי שמש, מערכות סולריות, דודים וצנרות ישולבו ויוסתרו כחלק אינטגרלי של המבנה, הגגות, החצרות והקירות - לפי אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>כיסוי וקירוי מתקני השירות המשולבים בפיתוח בגומחאות ובגגות לא ייחשבו כשטח בניה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

