



11/08/1997

סימוכין: פא-1886 H

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מרכז מסחר ותעשיות מתקדמות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9599 / א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 22.8.97 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

תוכנית מפורטת מס' ג/9599 - שינוי תוכנית מתאר מקומית

שינוי לתוכנית מתאר ג/424 / (1 / 18 / 1) בתוקף

שינוי לתוכנית מיתאר ג/4950 (בהפקדה)

פירוט לתוכנית ג/4012 בתוקף ושינוי לתרש"צ 1/18/16

הודעה על אישור תכנית מס' 9599 / א

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

1. מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

טלפון : 06-558211, פקס : 06-560521

כתובת : קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית

2. עיריית כרמיאל

טלפון : 04-9987961, פקס - 04-9581702

כתובת : שד' נשיאי ישראל 11, כרמיאל

בעלי הזכויות : "מחול בטון תעשיות" בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

"מחול בטון תעשיות"

יוזם התוכנית :

הודעה על אישור תוכנית מס' 9599 / א

מיום _____

טלפון : 04-9986666, פקס : 04-9986330

רחוב החרושת 14 א.תעשייה כרמיאל

פלג אדריכלים

עורך התוכנית :

בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

טלפון : 03-5232215, פקס : 03-5235896

רחוב הירקון 206 תל-אביב

יולי 1996

תאריך :

עידכון : פברואר '97

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"כרמיאל"

תכנית מס' 9599 / א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
הפסארה לתן תוקף בהאריך

14.9.97

י"ר הועדה המחוזית

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת ג/ 9599 - מרכז מסחר ותעשיות מתקדמות.
 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג' / 424 (1 / 18 / 1) בתוקף, שינוי לתוכנית מתאר ג' 4950 (בהפקדה), פירוט לתוכנית ג / 4012, ושינוי לתרשי"צ 1/18/16.
 תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית : תוכנית זו כוללת 16 דפי הוראות בכתב וגיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן : התוכנית) לתשריט מצורפים הנספחים הבאים :

נספח מס' 1

נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:1000. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד. שינויים בתוכנית הבינוי יותרו באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

נספח מס' 2

נספח תנועה וחניה המחייב רק בנושא כניסות ויציאות למגרשי הבניה שבתחום התוכנית והסדרי תנועה, והינו מנחה בלבד בנושא הסדרי חניה בתוך תחום התוכנית.

3. תחולת התוכנית
גבולות ומיקום : תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

גבולות -	בצפון -	כביש עכו-צפת
	במזרח -	כניסה מזרחית לכרמיאל
	בדרום -	אזור תעשייה
	במערב -	אזור תעשייה

מתוז :	הצפון
נפה :	עכו
מרחב תכנון מקומי :	כרמיאל
גוש :	19160
חלקות :	19126 19160
	41 (חלק) 26, 9/1 (חלק), 37

4. שטח התוכנית 95.300 דונם

5. מטרות התוכנית

- א. הקמת פארק לתעשייה ומסחר, הכולל מוזיאון לתיירות - תעשייה ע"י שינוי תוכנית מתאר כרמיאל ג/ 424 (1 / 18 / 1) שבתוקף ותוכנית מתאר כרמיאל ג/ 4950 שבהפקדה.
- ב. שינוי ייעוד של מגרש תעשייתי לייעוד שטחים למסחר, תעשייה עתירת ידע, מבנה ציבור, למוזיאון לתיירות- תעשייה ודרכים.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
- ד. קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ה. קביעת תנאים לבניה, אכלוס, תפעול ואחזקת שטח התוכנית.
- ו. התווית דרכים, חניות ואזורי פריקה וטעינה.
- ז. חלוקת המגרש שבתחום התוכנית למגרשי משנה על ידי קביעת הוראות בדבר חלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה- 1965

6. יחס לתוכניות אחרות

- תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מיתאר ג/ 424 (1 / 18 / 1) בתוקף, שינוי לתוכנית מיתאר ג/ 4950 (בהפקדה), פירוט לתוכנית ג/ 4012 ושינוי לתרש"צ 1 / 18 / 16.
- עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.
7. שימושים בקרקע ובמבנים
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, בכפוף להוראות מפורשות בתוכנית זו.

8. יעוד השטח

מצב מוצע			מצב קיים		ייעוד
% משטח התוכנית	שטח (ד')	מגרש מס'	שטח (ד')	מגרש	
-	-	-	79.050	חלקה 9/1	שטח לתעשייה מודול-בטון
12.59	12.000	1			שטח לתעשייה
57.77	55.050	2			שטח למסחר
10.49	10.000	3			שטח למבני ציבור
2.10	2.000	-			דרך ציבורית מוצעת
6.66	6.350		6.350	חלקה 26 (חלק)	דרך קיימת
5.19	4.950		4.950	חלקה 37	דרך קיימת (כביש 85)
5.19	4.950		4.950	גוש 19126 (חלק)	
100.00	95.300		95.300	סה"כ	

9. ביאור סימנים בתשריט

קו כחול	גבול התוכנית -
קו כחול מקווקו	גבול תוכניות בתוקף -
קו ירוק עם מס' ירוק בתוך עיגול ירוק.	גבול חלקה ומס' חלקה -
קו ירוק מרוסק עם מס' בתוך עיגול ירוק מרוסק.	גבול חלקה מבוטלת -
מספר בתוך מסגרת מרובעת	מס' מגרש -
שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה -
שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	שטח למסחר -
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור -
שטח צבוע באדום	דרך מוצעת -
שטח צבוע בחום	דרך קיימת -
בספרה שחורה ברבע העליון של עיגול.	מספר הדרך -
בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול.	קו בנין מינימלי -
בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול.	רוחב הדרך -

7350

א. שטח לתעשייה עתירת ידע (שטח צבוע בסגול)

- (1) שטח לתעשייה עתירת ידע ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, לרבות מרכזי תצוגות וסחר למוצרי תעשייה עתירת ידע, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, מתקני שירות, בתי תוכנה ומתקנים תעשייתיים אחרים שמטרתם לשרת את היעדים הנ"ל. תותר הקמת מרכז שרותים לריכוז שרותים למפעלי התעשייה שהקמתם מותרת כנ"ל- ואשר יכלול שרותי תקשורת, מסעדות ומזנונים, משרדי יעצים, שרותי צילום ושרטוט, בנקים ודואר. מיקום מרכז השרותים יקבע בתוכנית בקשה להיתר ושטחו לא יעלה על 15% משטח המגרש.
- (2) התעשייה שתיבנה בשטח הנ"ל תעמוד בקריטריונים הבאים לשמירת איכות הסביבה:

- 10.2.1 לא תשחרר לביוז מתכות, מלחים, חומרים אורגניים ואופי הביוז שלה הוא סניטרי בלבד.
- 10.2.2 לא תשמש ולא תאכסן חומרים המוגדרים "מסוכנים" עפ"י החוק ואינה מייצרת פסולת רעילה.
- 10.2.3 לא תשתמש בדלק פוסילי כלשהוא לאספקת אנרגיה אלא בחשמל בלבד.
- 10.2.4 לא תגרום להתקנת מתקנים גורמי רעש כגון: מגרסות, מטחנות, מפוחים וכדומה. בקרת אופי העסקים תעשה על ידי מח' איכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

ב. שטח למסחר - (שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה)

ישמש לבניית מבנים למסחר קימעונאי וסיטונאי ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות, לאישור מהנדס העיר. וכן לחניה פרטית לשירות המבנים, לדרכי גישה, רחבות שירות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, תחנות שאיבה וכל שימוש אחר לשירות המבנים לתעשייה ומסחר שבתחום התוכנית, הכל באישור הועדה המקומית.

ג. שטח לבנין ציבורי (חום מותחם חום כהה)

ישמש להקמת מוזיאון לתיירות - תעשייה ומרכז מולטי מדיה וכן לשימושי לוואי הנדרשים למרכז זה כמו מזנון, מסעדה, חנות מכירת מוצרים בהיקף של עד 20% משטח המרכז וכן לחניה, וכל שימוש אחר במסגרת כל השימושים הציבוריים המותרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ולשימושי לוואי להם.

ד. דרך מוצעת (שטח צבוע אדום)

תשמש לכביש, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

11. בינוי וזכויות בניה

א. זכויות הבניה וגובה מבנים יהיו לפי המפורט בטבלת הזכויות שלהלן (סעיף 11. ג.)

ב. יותרו שינויים בגודל המגרשים במרווח של עד 0.25 ד', מבלי שהדבר יחשב כסטייה מהוראות תוכנית זו, ובלבד שסה"כ שטחי ציבור (דרכים ומגרש (3) למבנה הציבורי) לא יפחתו מ-12.0 דונם.

ג. טבלת זכויות בנייה

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מגרת	שם איזור (שימושים)	מגרת (מ"ר)	גודל מ"ר	גודל מ"ר	קדמי (4) *	אחורי צדדי	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	% בניה	שימושים עיקריים %	שטחי שירות %	תכנית מירבית %	גובה מבנים מירבי	צפיפות מבנים למגרת
(1)	תעשייה	12,000	4,000	5	5	5	165	210	20	125	40	40	6 + 1	3
(2)	מסחר	55,050	5,000	5	5	5	40	-	-	30	40	40	2 + 1	5
(3)	בנין ציבורי	10,000	10,000	5	5	5	100	20	80	20	20	40	2 + 1	2
אסורה הבניה														
אסורה הבניה														
אסורה הבניה														

הערות

- (1) בשטח לתעשייה יותר שימוש עיקרי למסחר בשביל מרכז שירותים נוספים כשטחי שירות במרתפים תת-קרקעיים ואו בקומות עליונות מפולשות על פי (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית שטחי חניה נוספים כשטחי שירות במרתפים תת-קרקעיים ואו בקומות עליונות מפולשות על פי תקני חניה כפי שאלה ידרשו בבניה.
- (3) גובה בניה מירבי כולל במס' הקומות גם קומה טכנית.
- (4) * קו בנין קדמי למגרת למסחר ולמגרת לבנין ציבורי הינו לכביש מס' 85.
- (5) * הקומה הנוספת בשטחי תעשייה ומסחר ובנין ציבורי - עבור חדרי מכוונות וחדרים טכניים.

ד. תותר בניה של 2 קומות מרתף עד לקוי בנין לצורך חניה ושטחי שירות.

קומת המרתף העליונה תימצא ברובה מתחת לפני הקרקע הסמוכים וגובהה לא יעלה בכל מקרה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסופיים הצמודים לה. כל חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג ממרווחי הבניה ויטופל בחומרי בניה כמו הבנין העיקרי.

ה. תותר העברת 10% מסה"כ השטחים העיקריים מקומות עליונות לקומות המרתף - באישור הועדה המקומית.

ו. בחישוב התכנית המירבית יובאו בחשבון סה"כ השטחים המקורים שמעל למפלס הקרקע המתוכננת במפלס הכניסה הקובעת (עיקרי ושירות).

ז. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש טיפול בגגות כחזית החמישית של המבנים.

12. עיצוב אדריכלי, פיתוח ותשתית

יוזמי התוכנית יכינו על חשבונם ויגישו כתנאי לקבלת היתר בניה הראשון בתחום התוכנית, תוכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ותוכניות פיתוח כמפורט להלן.

12.1 עיצוב אדריכלי

א. התוכנית תפרט את הבינוי ואת חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים אשר יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו במלואם אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה.

ב. שטחים לאחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו ע"י קירות אטומים מבניה קשיחה כך שלא יראו לעין.

ג. תוכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בק.מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.

ד. השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנים, ויוגש לאישור הועדה המקומית במשולב עם תוכניות הבקשה להיתר.

ה. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתו של מהנדס הועדה אשר ימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.

ו. תותר שילוב צנרת אלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין, בתנאי שהעיצוב יהיה באישור מהנדס העיר.

12.2 פיתוח ותשתית

א. תוכניות פיתוח

תוכן תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית בקני"מ 1: 500.

בתוכנית ייקבעו, בין היתר, שטחים לבניה, לתנועה וחניה, פריקה וטעינה, לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים.

כמו כן ייקבעו בתוכנית פרטי גידור, שילוט וטיפול בפסולת ואשפה. התוכנית תכלול פיתוח השטחים הפתוחים- ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות ותאורה וכן מיקום תחנות שנאים פנימיות בתוך מבנים, תוך השתלבותן בפיתוח או בבנינים המוצעים.

ב. תוכנית תשתית

תוכן תוכנית תשתית בקני"מ 1: 500 לכל שטח התוכנית, לרבות חיבור התשתיות לתשתית העירונית בסביבה.

יותר מעברים של קוי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת וחשמל בתחום התוכנית ממגרש אחד דרך מגרש אחר כפוף לאישור מהנדס העיר.

ג. תחבורה וחניה

הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון ותאורה ושילוט.

כמות החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה בתחום המגרשים ותיקבע לפי דרישת מהנדס הועדה, אך לא פחות מהנדרש בתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה, תשמ"ג 1983.

ד. בקשות להיתר בניה בתחום התוכנית יידונו רק לאחר שהיזמים ישלימו את תוכניות פיתוח ותשתית, כמפורט לעיל, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

התוכניות יוכנו ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה, יועץ איכות הסביבה ואדריכל נוף מוסמך, בהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישורו.

13. עבודות גינון

א. בתוך מגרשי החניה ינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל- 10 מקומות חניה. העצים יהיו בגובה 2.5 מ' לפחות וקוטר גזע לא קטן מ- 5 ס"מ. העצים יקבלו סידורי השקיה, תמוכות ומגיני עץ ממתכת.

ב. לאורך הכבישים הגובלים ינטעו על ידי יזמי התוכנית עצים כני"ל בכמות של עץ אחד לכל 15 מ' אורך גבול לפחות.

לנטיעות לאורך הכבישים הציבוריים תוסדר מערכת השקיה שתחובר למערכת המים העירונית.

ג. בין הגדר לחניה תהיה רצועת נטיעות של שיחים ועצים ברוחב 1.50 מ' לפחות.

ד. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש, לשביעות רצון העיריה.

ה. ייעשה ניסיון לשלב עצים מבוגרים קיימים בתכנון המפורט. עצים שלא ייכללו בתכנון יועברו למקום אחר בתחום התוכנית או ייעקרו בתיאום עם עיריית כרמיאל.

14. מים, ניקוז וביוב

14.1 מים -

אספקת המים תהיה מתואמת עם תוכנית התשתית, תפורט בתוכנית הפיתוח ותהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

14.2 . ניקוז

תנאי להיתר בניה - עריכת תוכנית ניקוז בתחום התוכנית.
פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם
מערכת הניקוז הטבעית, ולאישור מהנדס הוועדה .

יש למנוע הצטלבות מערכות ביוב וניקוז.

14.3 . ביוב

היתר בניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות
ומהנדס הוועדה המקומית.

15 . שמירה על חזות המבנים

א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה
החיצונית של הבנין, כולל - צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של
פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים
אחרים, שלא עפ"י התוכנית שאושרה במו"ת היתר בניה.

ב. כל התשתיות כגון : מים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים,
טלויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה
למבנים בצורה פנימית.

ג. לא תותר התקנת מזגנים / או מעברים חיצוניים בקירות
החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית
שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ד. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים
של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הוועדה
המקומית .

ה. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם
לתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה
להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו
בדרישות הרשויות המוסמכות.

ו. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא
בחומר ובצורה אחידה על פי תוכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס
העיר.

16. שינויים ארכיטקטוניים

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה תריגות ממגבלות הגובה הסופי, שטחי הבניה וקוי הבנין, ולאחר אישור מוקדם של מהנדס העיר. השינויים יותנו בשמירה על עיצוב אדריכלי והשלמות האדריכליות של החזיתות.

17. חברת אחזקה

יוזמי התוכנית ייתקשרו עם חברת אחזקה אשר תבצע את כל פעולות האחזקה של המבנים ושל הפיתוח והתשתיות במגרש למסחר ובמגרש לתעשייה.
חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

להבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות כתנאי לקבלת טופס 4 ולהנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית, והתחייבות זו תרשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

18. שמירת איכות הסביבה

א. לבקשה להיתר בנייה לכל מפעל יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מונעת זיהום סביבתי". במקרה של בניה להשכרה ייעשה הדבר בתהליך הבקשה למתן רשיון עסק.

ב. במידה וקיים חשש למפגע סביבתי, ועפ"י חוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה בעירייה או משרד איכות הסביבה, יהיה מהנדס הוועדה רשאי לפני מתן היתר בנייה לדרוש מיזם המפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית, בהנחיית מח' איכות הסביבה. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי, יידרש מבקש ההיתר להגיש תסקיר השפעה על הסביבה. על פי תוצאות התסקיר, יקבעו התנאים ויינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

ג. היתר בניה ו/או רשיון העסק בתחום התוכנית יותנה בעמידה בחוק הרעש 1990 או בכל חוק מדינה או חוק עזר שיהיה תקף באותה עת.

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר"
(כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו
עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ד. היתר בניה / או רשיון העסק מותנים בקיום כל ההוראות בדבר
טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון
זמני והעברתה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה
המקומית.
ההנחיות בדבר הטיפול הנ"ל יינתנו ע"י מנהל תברואה ואיכות
הסביבה בעיריה.

ה. היתר בניה / או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות עדכניות
הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו
מגנטית וכו', כפי שיסוכם מעת לעת, ובסקר סיכונים עפ"י הנחיות
המחלקה לאיח"ס של העיריה.

ו. שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב העירונית.
שפכים תעשייתיים יועברו טיפול בתחום המפעל על פי הצורך כדי
להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת
בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י רשויות הממשלה כגון המשרד
לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, וע"י עיריית כרמיאל. יוזם
התוכנית יבצע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.

יאסר קיום מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים
שאינן לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.

ז. לא תאושר בתחום התוכנית הקמה של מפעלי תעשייה שבהם
הפעילות התעשייתית כרוכה בפליטת מזהמים מסוג כלשהו
לאויר.

ח. בתחום התוכנית יותר אך ורק שימוש בחשמל כמקור אנרגיה
להסקה ולצרכים אחרים ולא יותר שימוש בכל חומר אחר.

ט. לא יאושר איכלוס של מבנים בפרויקט תעודת גמר ואישור על גמר
עבודות אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים
והדרישות של מינהל תברואה ואיכות סביבה של עיריית כרמיאל.

19. תנאים להיתר בניה

19.1 לא ינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית עד אשר יובטח, להנחת דעתה של הועדה:

- (1) הריסת כל המבנים המסומנים בתוכנית כמבנים להריסה.
- (2) הבטחת העברת שטחי הציבור על שם עיריית כרמיאל.
- (3) פיתוח התשתית שבתחום התוכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודת ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הדרגתיים לכיבוי אש על ידי היוזמים.
- (4) הקמת המבנה הציבורי המיועד לתיירות תעשייה ומרכז מולטי-מדיה ופיתוח המגרש הציבורי על ידי יוזמי התוכנית על פי הסכם עם הועדה המקומית.
- (5) ביצוע התאמות בצומת הכניסה וביצוע הדרכים בתחום התוכנית.
- (6) קיום תנאי איכות הסביבה והתאמת אופי העסקים באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

19.2 בתוכנית הגשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

20. ביצוע התוכנית:

- א. התכנון והביצוע של המבנים והתשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התוכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בנין וכ"י יעשו ע"י היוזמים וע"פ הסכם הפיתוח עם העיריה.
- ב. חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י הבעלים של המבנים, הגינון, הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

21. שלבים לביצוע ולוח זמנים

- א. התחלת ביצוע הבינוי במגרש מס' 2 למסחר - מיידית תוך שנה מאישור התוכנית.

ב. התחלת ביצוע הבניה במגרש מס' 1 לתעשייה - התחלת בניה של מבנים בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 5,000 מ"ר לא יאוחר מקבלת טופס 4 למבנים במגרש מס' 2 למסחר.

ג. גמר ביצוע התוכנית - תוך 10 שנים ממועד אישורה.

22. תנאים לתעודת גמר

- א. סיום עבודות בניה, פיתוח וגינון בכל תחום המגרש.
- ב. השלמת עבודות עפ"י נספח התחבורה.
- ג. הסרת מבנים זמניים.
- ד. סילוק פסולת וחומרי בניה.
- ה. ביצוע עבודות התשתית והחבורים לתשתית מים, ביוב, חשמל וטלפון.
- ו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ז. ביצוע בניית המוזיאון לתיירות-תעשייה על המגרש הציבורי על ידי יוזם התוכנית ו/או קבלת התחייבות לשביעות רצון הוועדה המקומית כי הבניה תסתיים לא יאוחר מאשר 12 חודש ממועד אכלוס המבנה הראשון שיבנה על המגרש המסחרי ו/או התעשייתי.

23. חלוקה ורישום

לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י יזמי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה חדשה לצורכי רישום אשר תרשם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלשכת רישום המקרקעין.

24. הפקעות

השטחים המיועדים ע"פ תוכנית זו לדרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית כרמיאל.

25. היטל השבחה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 / א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

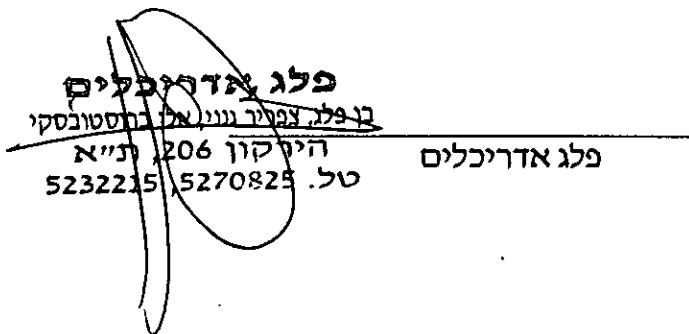
26. חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל עיריית כרמיאל


מדול בטון תעשיות (1975) ג' ע"מ
מדול בטון תעשיות

יוזם התוכנית
ובעל הזכויות


פלג אדריכלים
בני פלג צפיר גוניאל רחוב סטובסקי
היח קוון 206 ת"א
טל. 5270825 5232215

עורך התוכנית