

מרחב תכנון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר/מפורטת מס' ג/בת/ **213**

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132

פארק תעשייה 502

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

היוזם : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : ינואר 1995

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מספר ג/בת/213

פארק תעשייה 502

שינוי לתכנית מס' ג/4132
ולתכנית מתאר כרמיאל

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות:

חלקות	גושים
3,4,6,10,13	18845

שטח התכנית : 74.52 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עורך התכנית : ה. ברנד, אדריכל ומתכנן ערים
רח' יגאל אלון 120 ת"א

תאריך : ינואר 1995

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית פארק תעשייתי 502 כרמיאל מס' ג/בת/213 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132 ושינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ומהווה חלק מתכנית ג/בת/199 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התכנית) ונספח לבקרה סכימתית (להלן נספח 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
74.52 דונם.
5. מקום התכנית:
בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה הקיים של כרמיאל.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי התכנית המפורטת המאושרת מס' 4132 ע"י אחוד השטח למגרש בניה אחד וקביעת הוראות בניה להקמת פארק לתעשייה עתירת ידע.
(ב) שינוי יעודי השטחים מתעשייה, מלאכה, מסחר ושטח ציבורי פתוח לשטח לתעשייה עתירת ידע.
(ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
(ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סכימתיים לשמירת איכות הסביבה.
(ה) קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.
(ו) התווית דרכים.
(ז) איחוד וחלוקה מחדש.
7. יחס לתכניות אחרות
7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132 ושינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' ...
7.2 עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (ע"פ סעיף ה' 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה

החש"ן 1990).

8. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לכרמיאל, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן תכנית ג/בת/199. במקרה של סתירה בין תכניות אלו לתכנית זו עדיפה תכנית זו. עם זאת התוכנית תהיה כפופה למסקנות והנחיות תסקיר השפעה על הסביבה כחלק מתכנית ג/בת/199.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שימושים בקרקע ובמבנים

לא ינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

11. ציונים בחשריט

גבול התכנית	1. קו כחול
שטח למבני תעשייה	2. שטח צבוע סגול
שטח צבורי פתוח	3. שטח צבוע ירוק
דרך מוצעת	4. שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	5. שטח צבוע חום
	6. מספרים בעגול מסומן על הדרך:
מספר הדרך	7. מספר עליון
רוחב הדרך	8. מספר תחתון
קווי בנין לצד הדרך	9. מספרים צדדיים
ביטול דרך קיימת או מאושרת	10. קווים אדומים אלכסוניים

12. רשימת תכליות

אזור התעשייה יהיה עפ"י חוקי הול"ל תעשייה פסקה 1.17.1 עמוד 240 בחוק "תעשייה".

12.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה עתירת ידע, לשרותי תעשייה כגון משרדים, מתקני שרות כגון חניות, מחסנים ומתקנים תעשייתיים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית.
למגרש 502 תוגש תוכנית בינוי ופתוח בק.מ. 1:500 ע"י בעל הזכויות בקרקע לאישור הועדה המקומית כבסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתרי בניה כמפורט בהמשך.
בקשות להיתרי בניה יידונו רק לאחר אישור תכנית בינוי פתוח ומערכות תשתית ע"י הועדה המקומית.

12.2 מרכז שרותים במסגרת הפארק. תותר הקמת מרכז שרותים הנלווים לאזור התעשייה כך ששטחם לא יעלה על 15% מהשטח הבנוי לתעשייה ושיכלול שרותי מנהלה ורווחה כגון מנהלת הגן, חדרי אוכל ומזנונים, מרפאות,

מתקני ספורט ותרכות, מעון יום ושרותים עיסקיים לתעשיה כולל שרותי תקשורת, עיצוב תעשייתי וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשיה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשיה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה. מיקום מרכז השרותים ייקבע בתכנית הבינוי והפתוח.

12.3 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך יעור, גנון, ייצוב מדרונות, שבילים מעבר לקורי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית בקשה להיתר בניה.

12.4 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 200 אלה מתוך כבישים משניים בלבד.

13 בינוי פתוח ומערכות תשתית

13.1 בעלי הזכות במקרקעין ישאו בחובת התכנון, הפיתוח והאחזקה של שטח זה.

13.2 בעל הזכויות במקרקעין יכין תכנית בינוי ופתוח לכל שטח התכנית בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית בה ייקבעו שטחים לבניה, לתנועה חניה, פריקה וטעינה, לפתוח גנני ולמתקנים תעשייתיים. כן יקבעו פרטי גידור, שילוט וטיפול בפסולת ואשפה. לתכנית הבינוי והפתוח תוכן תכנית תשתית בקנ"מ 1:500 לאשור מהנדס העיר ע"ח בעל הזכויות במקרקעין. התכניות יוכנו ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה, יועץ איכות סביבה ואדריכל נוף מוסמך.

13.3 בשטח המוגדר כשטח לפתוח גנני יותרו גינון, יעור, שבילי הליכה מקורים שיכולים לשמש להולכת צנרת פרט לצנרת להולכת חמרים מסוכנים, ריהוט גנני, פיסול סביבתי, וכן בנייתם של חניונים תת-קרקעיים ומעברי מערכות אלקטרו-מכניות תת-קרקעיות.

13.4 פיתוח השטח יעשה במקביל לבינוי באתר עפ"י הוראות סעיף 13.2 לעיל.

13.5 הבניה לא תחרוג מהשטח המוגדר כתחום בניה הקבוע בתכנית הבינוי והפתוח.

13.6 סה"כ שטח הבניה הכולל המותר יהיה עד 120% משטח המגרש דהיינו 66,000 מ"ר. שטח הבניה המירבי של בניני התעשיה לשימוש עיקרי כמוגדר בחוק יהיה 40,000 מ"ר בבנינים עד 4 קומות. ספירת הקומות היא מפני המפלס התחתון. שטח הבניה המירבי של מרכז השרותים יהיה 5,000 מ"ר במבנה עד 4 קומות כנ"ל.

תותר בניית שטחי שרות בהיקף כולל של עד 21,000 מ"ר עבור מקלטים, מבני עזר, חניה מקורה, שטחי פריקה וטעינה מקורים, מתקנים תעשייתיים מקורים כגון טיפול קדם בשפכי תעשיה או במזהמי אור ומעברים למערכות אלקטרו מכניות על קרקעיים מקורים ומבונים. שטחי אחסנה מקורים של חומרי גלם, מוצרי כיניים ומוצרים מוגמרים הקשורים בתהליכי הייצור ייחשבו שטחים עיקריים וייכללו במנין השטחים העיקריים.

שטח הגינון יהיה לפחות 25% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה.

13.7 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש.

13.8 כשום מקרה לא תעלה תכסית הבניה של כל סוגי המבנים על 30% משטח המגרש. במנין זה נכללים גם מבני החניה העיליים ומתקני השרות המקורים.

13.9 הגובה המירבי של כל בנין לא יעלה על 20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך. תותר הגבהת חזיתות הבנין מעבר לגובה הנ"ל להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כאמור בסעיף (ג) 13.20 להלן. תותר קומת מסד לחניות, מערכות הנדסיות ותשתיות במסגרת שטחי השרות, מספר קומות וגובה הבנין. תותר חריגת גובה למתקנים הנדסיים באישור מהנדס העיר.

13.10 רישוי הבניה יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון:

היתר בניה למעטפת הבנין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב שני:

היתר בניה עבור כל יתר העבודות, מערכות אלקטרומכניות, בנית מתקני יצור וכדומה הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל כולל שאלון לאיפיון מפעל (ראה נספח 1), כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת. במידה ולדעת היחידה לאיכות הסביבה יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

לא ינתנו תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות התנאים וההשלמות של היחידה לאיכות הסביבה ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד.

13.11 תנאי למתן היתר הבניה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.

יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור כמפורט בסעיף (ג) 13.20 להלן. עיצוב חזיתות הבנינים יקבע סופית לעת התרת הבניה באשור מהנדס העיר.

13.12 תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

13.13 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחמרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס העיר.

13.14 יותר שילוב הצנרת האלקטרומכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין. בתנאי שלא תהא כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

13.15 במבנה מרכז השרותים או מבנה אחר כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר יובטח מקום למעבדה ולתחנת ניטור סביבתית של הפארק. לצורך זאת יעמידו בעלי הזכויות במקרקעין לרשות עיריית כרמיאל, ללא תמורה, חדר בגודל 25 מ"ר, נגיש לחדר מדרגות ולגג המבנה כולל תשתית מים, ביוב, חשמל,

תקשורת ומיזוג אויר. בחצר ו/או על גג המבנה יוצבו ויופעלו מכשירי ניטור באחריות המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה.

13.16 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים

- בשטח שייקבע בתכנית הבינוי והפתוח למבני עזר ומתקנים אלקטרו-מכניים, תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:
- (א) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות היחידה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן איחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.
- (ב) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבנין המצוין בתכנית הבינוי והפתוח.
- (ג) חבור מתקנים אלה אל בניני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בניני התעשייה אלא אם ישולכו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצון מהנדס העיר.
- (ד) גמר המכנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המכנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- (ה) גג המכנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.

13.17 פתוח וגינון

- (א) היקף הפתוח והגינון של כל בנין יבוצע בהתאם לתכנית בינוי והפתוח ויוגדר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה בשלב הראשון. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח פארק התעשייה.
- (ב) תותר בניה תת-קרקעית לחניה, מקלטים ומעברים למערכות אלקטרו-מכניות מתחת לכל שטח המגרש בתחום קרוי הבנין.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה בשלב הראשון יהיה מתן התחייבות להשלמת כל הפיתוח, כולל הכשרת חניית הקבע כאמור בסעיף 13.18 וסלילת כביש גישה עד לאיכלוס הבנין, להנחת דעת היועץ המשפטי של העירייה.
- (ד) לא תותר בנית קירות תומכים בגובה העולה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין הכביש למגרש עולה על 3.0 מ' יבנו קירות תומכים בדירוג ובתנאי שהמרחק בין שני הקירות לא יקטן מ- 1.50 מ' נטו.
- (ה) בחזית כל מבנה הפונה לרחוב תוקם גינה עפ"י תכנית הפתוח המאושרת.

13.18 חניה

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה לרכב פרטי ותפעולי הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח, ובאישור מהנדס הועדה.
- (ב) לכל בנין תובטח חניה במקום הקבוע בתכנית הבינוי והפתוח על-קרקעית או תת-קרקעית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

13.19 דרכים פנימיות

- (א) תווי הדרכים הפנימיות ורוחבן יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפתוח. הדרכים יסללו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

(ב) תובטח סלילת כביש גישה לכל מבנה.

13.20 חזות

(א) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית הבינוי והפתוח שתוגש בק.מ. 1:500 עם פרטים מוגדלים כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו תמיכות, ניקוזים, פרטי פתוח, שטחי גיבון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידוד. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

(ב) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות, הכרכובים והעמודים יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים או במבני העזר.

(ג) גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

14. הפקעות לצרכי ציבור

הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

15. תכנית חלוקה

15.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט.

15.2 לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לכיצוע בספרי האחוזת על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

16. שמירת איכות הסביבה

16.1 א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

ב. שימושים אסורים

תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי

מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת וכמו כן כל השימושים האחרים לפי תכנית מתאר 4980 - כרמיאל.

ג. לא ינתן היתר בניה אלא עפ"י הנוהלים הקבועים בנספח לבקרה סביבתית.

16.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להיות מטריד או לפגוע בחי, בצומח ובערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים. כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח איפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים של האגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורו. דוחות אלה יועברו גם לאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית כרמיאל ולא ינתן היתר לשלב ב' ללא אישורים של הגופים הנ"ל.

16.3 אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

16.4 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. ההוראות הנובעות מתסקיר ההשפעה על הסביבה הנוגע לתכנית ג/בת/199 יחולו גם על תכנית זו.

16.5 הוראות כלליות

16.5.1 שפכים

(1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הכיוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב לאזור התעשייה.

(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטהור.

(3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה כמתקנים בתחום המפעל וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. יובטח פינוי שפכים שלא מתאימים למערכת הכיוב העירונית או קו התמלחות לכשיפעל.

(4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזיקים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

(5) יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הכיוב של כל מפעל. כמוכן יש

לקבוע מד ספיקה לכיוב התעשייתי כמוצא כל מפעל.

- (6) אסורה כניסת מפעלים המיצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת, מוכרת וזמינה, תותר כניסתם במידה ושפכים אלה מפונים לאתר מאושר דוגמת רמת חובב.

16.5.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

- (2) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא במקומות הקבועים בתכנית הבינוי והפתוח.

- (3) הפסולת תאסף ותמוין במסגרת הפארק ל: פסולת ביתית אורגנית, פסולת ניר ואריזות, פסולת עץ, זכוכית, מתכות ברזליות, מתכות לא ברזליות בתאום עם ובאישור מינהל התברואה של עיריית כרמיאל.

- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תופל כנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

16.5.3 רעש

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

16.5.4 איכות אויר

(1) אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יותר שימוש במזוט או עץ כחומר גלם להסקה וליצירת אנרגיה. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק

לא יאושרו מפעלים הפולטים לאויר חומרים שאינם תוצר של חומר דלק מאושר לפי סעיף (1) 16.5.4. ומפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, מסננים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ולעמידה בחוקי העזר של כרמיאל.

(3) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת. כמו כן מותנה באישור הממונה על

הקרינה במשרד לאיכות הסביבה ומהנדס איכות הסביבה בעיריה.

16.6 הוראות להיתר בניה

16.6.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה וכן כל המידע הסביבתי הרלוונטי כמפורט בשאלון, בנספח 1.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 13.20 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

16.6.2 פרוט מידע סביבתי הנדרש לפי סעיף (1) 16.6.1

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים

מקורות השפכים במפעל, דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת

מקורות הפסולת במפעל, דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות עצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר

מקורות זיהום האוויר במפעל, אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים

נקודות אחסון, טפול ושנוע חמ"ס במפעל דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים ושינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש

מקורות הרעש במפעל, פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים

נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

(7) בינוי מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון מהות החמרים, מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול והשינוע בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

א. אחסון חמ"ס מיקום החמ"ס, שינוע, אחסון, וטיפול. מתקנים למניעת ארוע חמ"ס ונוהלי בטיחות חמ"ס.

(9) פיתוח השטח מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

16.6.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

16.6.4 כאם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

16.6.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על זולקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

(1) שפכים בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

(5) בדיקת התאמה
תכנון הקמת מפעל במבנה רכ-תכליתי תותנה בבדיקה כאשר
להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה
והשלכותיהם ההדדיות.

(6) שילוב מערכות
יוכנו פירים כחזיתות המבנים ובתוך שטח הקומות בכמות,
בגודל ובפיזור שיספיקו לקליטת המערכות האלקטרו-מכניות של
הדיירים באופן שלא יפגע בחזות המבנים.
יוכן מקום למתקנים הנדסיים בגגות ו/או בהיקף המבנה כולל
הסתרה.

16.6.6 חצרות שרות ומבני עזר

(1) יש להשאיר רצועות שרות לנושאי אחסון חמרים מסוכנים במידה
ויאשרו, חוות כימקלים, מזוג אויר, מיחזור פסולת, מתקני
קדם לטפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.

(2) רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים.

(3) רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה
יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) -
ויוסתר מכיוון דרך צבורית.

(4) יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.

(5) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.

(6) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן
מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חמרי ניטרול, כבוי אש,
עזרא ראשונה וכדומה).

(7) ברצועה זו יושאר מקום מיוחד לאחסון חמרי דלק (סולר, מזוט,
נפט, וכו').

(8) הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורוחבה לתנועת משאיות, מיכליות
ארובות וכבאיות (בשים לכ גם לרדיוסי הסבוב הנדרשים).

(9) כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת: ביוב,
חמ"ס, מים, ניקוז, ניטרול וטיפול, קוי תמלחות.

(10) בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון
והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.

(11) ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.

(12) צנרת הכימיקלים, החמ"ס, הדלקים, הטיפול והניטרול ושפכים
רעילים והתמלחות תהיה גלויה ובנויה מעל גבי מאצרות.

(13) יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפת המכילים עם
חמ"ס לבור ניטרול מרכזי.

(14) תעשיות מזהמות יורשו להכנס למבנה אך ורק באם ימצאו כל
התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בחוקי עזר
כרמיאל ובחוקי המדינה או בתנאי רשיון העסק.

16.7. השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לפארק התעשייה או למבנה בודד בתוכו, עם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

16.8. שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הוכטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

16.9. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע, מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

17. דרכים

- 17.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 17.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 17.3 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
- 17.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.

18. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה לפי דרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן חניה שכתוקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.

19. הגנה אזרחית

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

20 שימוש נכים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- (א) בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
(ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.

22. שילוט:

- (א) כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שיאושרו ע"י מהנדס הועדה ועפ"י תכנית שילוט כללית שתוגש עם תכנית הבינוי והפתוח במסגרת סעיף 13.1.
(ב) תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.
(ג) שילוט מיוחד וצבע מיוחד יהיה לצנרת לשפכים תעשייתיים, תמלחות וחמרים מסוכנים (כולל גפ"מ, דלק וכדומה).

23. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

24. מערכות חשמל

24.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות החשמל הצבורית. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את החשמל בתחום הפארק. בצוע החשמל לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גיבון, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב פתוח של האזור כתנאי למתן היתר בניה לשלב ב של אותו אזור. כל מערכות החשמל בתחום הפארק יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, כפי שירש ע"י מהנדס העיר.

24.2 יותר מעבר קוי חשמל לרבות צנרת מים, כיוכ, תיעול תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר באישור הועדה המקומית.

24.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת קרקעי.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח לתעשייה ובשטח למלאכה ולתעשייה זעירה, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנספורמציה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה הדרושה בכנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 4. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה עד לגבול פתח מלוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מ'.
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'.
- 24.4 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.
- 24.5 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית, והמערכת העירונית.

25. היטל השבחה

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. תפעול

- 26.1 יוגדר נוהל לתפעול תקין לנושאי איכות סביבה. הנוהל באישור המשרד לאיכה"ס והמחלקה לאיכה"ס בעירייה.
- 26.2 הפארק יתופעל כניהול מרכזי אחד של בעלי הזכויות במקרקעין. לא

יותר למכור שטחים או להשכירם בשכירות שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב חל עליהם, או בדמי מפתח או בשכירות אחרת הטעונה רישום בלשכת רשם המקרקעין.

26.3 ניהול החניה, ובכלל זה הקצאות שטחי חניה לפריקה וטעינה וחניה מינהלית, וגביית כספים בגין חניה, יהיו בלעדיים למינהלת הפארק כפוף לאישור מהנדס העיר.

26.4 תנאי לאיכלוס המכנים יהיה קבלת אשור האגף לאיכות הסביבה, והאגף לחמרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה וקבלת תנאים לרשיון העסק.

26.5 אחזקת המכנים והשטחים הפתוחים הינה חלק בלתי נפרד מתפעול המקום.

27. בצוע התכנית

27.1 כל נושאי התכנון, הבצוע, האיכלוס והאחזקה של השטחים הציבוריים של פארק התעשייה כולל גינזון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י הרשות המקומית.

27.2 בתכנית הגשה להיתר בניה יצינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינזון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

27.3 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה, ע"י בעלי הזכויות במקרקעין של המכנים הגינזון הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון.

27.4 היתרי הבניה לעבודות עפר ולכל שלבי הפתוח יוגשו בהנחייה ובליורוי של אדריכל נוף מוסמך. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית בכפוף לתקנון התכנית.

27.5 הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

28. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינזון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המכנים במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

29. שלבי בצוע

- 29.1 בכל שלב תושלם התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.
- 29.2 תחילת בצוע התכנית תחשב עפ"י סעיף 6(א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, כמפורט להלן:
 - א. תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכות מים וכיוב').
 - ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה לתעשייה.

30. חתימות:

המתכנן

מגישי התכנית

בעל הקרקע

הר"ב ברנד
 אדריכל וצייר ערים
 יגאל זקן 100 ת"א
 טל. 6960601

ח.ג.ת.
 חברת לפיתוח ותשתיות בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הסוסמכות. התוכנית תהיה לשרשי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין גזעתי-בשעה התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניהול. אין להצטרף זו בניה במקום הסכמת כל ג. אבות בשטח הנדון ו/או כל אשות נוספות, לפי כל הנהגה ושינוי של דין.

ל. הנהגה סטק נוצרה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם ב"ד. הנהגה הכוללת נחתמה אין בהחלטתנו על זכויות הברית או זכותה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שביש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחר. השטרות לנו מכוח הסכם כאמור יעשה כל דין שכן החלטתנו ניתנת אך ורק במקורה מבט התנועות.

מינהל מקרקעי ישראל
 מהח הצפון

19.1.95

זבלה זכויות והגבלות בניה לפי תקנות ההכנון והבניה

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"כ 1992

הערות	גובה בניה מירבי (1)		אחוזי בניה / שטח בניה מירבי במ"ר					קווי הבנין			צבע האזור	שם האזור	
	מס' קומות	כמ'	סה"כ	תכנית מירבית לקומה	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתח למסלם הכניסה	פעל למסלם הכניסה	צדדי	אחורי			קדמי
שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כולל ב- הבניה העיקרי	4	20 מ'	66,000	30%	21,000 30%	45,000 (2)	--	45,000 מ"ר (2)	5	5	כפסופן בחשבים	סגול	העשיה עתירת ידע ומרכז שרותים

הערות:

(1) בגלל דירוג השטח נמדד גובה בנין 'ומס' קומות מקומת הקרקע התחתונה ככל מבנה. גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון מהגדס הועדה המקומית.

(2) כולל מרכז שרותים של 5,000 מ"ר.

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג נס"ח

אישור תכנית מס. ג/בת/213

הועדה לבניה למגורים (מס 213-94-53

החליטה ביום 30.11.94 לאשר את התכנית.

מנהל מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס. ג/בת/213

פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4287

מיום 2.3.95 תשנ"ה 225178