

2.11.58

2-2955

72-ללי-72



הודעה על אישור תכנית מס' 10731 / פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4781 מיום 5.7.99

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 10731  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 2.11.99 לאשר את התכנית  
סמל כ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מס' ג/10731 - מפעלי אביעם

שינוי לתכנית מפורטת ג/בת/154 (בתוקף) ולתכנית מפורטת ג/7152 (בתוקף)  
ולתכנית מתאר ג/4950 (בהפקדה)

גושים וחלקות :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"כרמיאל"  
תכנית מס' 10731  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך 25.10.98  
יו"ר הועדה  
מנהל הועדה

גושים	חלקות	חלקי חלקות
19159	145	
19145	78	79, 81, 92, 142, 162, 161

שטח התכנית : 22.160 דונם

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון : 06-6558221

יוזם ומגיש התכנית : עיריית כרמיאל  
נשיאי ישראל 11, כרמיאל, טלפון : 04-9987961

עורך התכנית : אדר' אריק סוורדלו  
א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב, טלפון : 04-9990341

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 10731  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 2.11.99 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 9.6.97

- עידכון - 10.9.97
- עידכון - 5.5.98
- עידכון - 16.7.98
- עידכון - 11.8.98

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 10731 / פורסמה בעיתון ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון ביום \_\_\_\_\_  
ובעיתון מקומי ביום \_\_\_\_\_

הודעה על תפקדת תכנית מס' 4719  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4719  
ביום 6.1.99 מ/ 1555

1. שם התכנית :

תוכנית זו תיקרא " מפעלי אביעס" להלן "התכנית" ומספרה ג/תוכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/בת/154 (בתוקף) ולתכנית מתאר ג/4950 (בהפקדה), וגם מהווה שינוי לתכנית לג/7152 שבתוקף.

2. מסמכי ונספחי התכנית :

- 2.1 תקנון המהווה את הוראות התכנית (14 עמודים)
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ותאום תכנית איחוד וחלקות.
- 2.3 תשריט איחוד וחלוקה בקנ"מ 1:1000 ייערך ע"י מודד מוסמך.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

22.160 דונם

5. מקום התכנית :

אזור התעשייה הדרומי של כרמיאל

6. מטרות התכנית :

- 6.1 איחוד וחלוקת שטחים בשטח המיועד לתעשייה בתחום תוכניות שחלות על השטח.
- 6.2 קביעת זכויות והגבלות בניה לכל מגרשי הבניה.
- 6.3 קביעת הנחיות אדריכליות וסביבתיות לייעודם המוצעים.
- 6.4 האיחוד וחלוקה של החלקות בתכנית נעשתה בהסכמה של בעלי הקרקע.

7. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/בת/154 (בתוקף) ולתכנית מתאר כרמיאל ג/4950 (בהפקדה), וגם מהווה שינוי לתכנית לג/7152 (בתוקף).

8. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לכרמיאל, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין תכניות אלו לתכנית זו עדיפה תכנית זו כשתאושר.

9. שימושים בקרקע ובבניינים :

לא יינתן רשיון בניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן ולאחר אישור רשות הבריאות, המנהל לתברואה ואיכות הסביבה, ומהנדס העיר של עיריית כרמיאל, ובהתאם לדו"ח איתור תעשיות בישראל.

10. באור סימוני התשריט

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. גבול התכנית                   | קו כחול עבה                                 |
| 2. גבול תכנית מאושרת לביטול      | קו כחול מקווקו                              |
| 3. שטח לתעשייה                   | סגול  |
| 4. מספרים בעיגול מסומן על דרך :  |   |
| (1) מספרי עליון                  | מספר דרך                                    |
| (2) מספר תחתון                   | רוחב דרך                                    |
| (3) מספרים צדדים                 | קו בניין                                    |
| 5. מבנה קיים                     | שטח מנוקד במסגרת                            |
| 6. דרך קיימת או מאושרת           | שטח צבוע בחום                               |
| 7. גבול ומספר חלקה רשומה         | מספר בתוך מלבן + קו ירוק דק                 |
| 8. גבול ומספר גוש                | מס' גוש וקו משונן בכווניס מנוגדים           |
| 9. גבול ומספר מגרש קיים          | מספר בתוך עיגול מקווקו                      |
| 10. גבול ומספר מגרש מוצע         | מס' בתוך עיגול + קו שחור                    |
| 11. גבול ומספר חלקה רשומה לביטול | מספר בתוך מלבן מקווקו ירוק + קו ירוק מקווקו |
| 12. שטח פרטי פתוח                | ירוק מותחם בירוק כהה                        |

11. רשימת התכליות :

11.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות וחניות.

כל המבנים המוצעים יעמדו בדרישות הסביבתיות המפורטות בתכנית המתאר כרמיאל.

11.2 דרך קיימת או מאושרת

דרכים (חום) ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מסודרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

11.3 שטח פרטי פתוח - מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא.  
השטח ישמש לגינון, נטיעות וייצוב מדרוניים. רוחב רצועת הש.פ.פ. יהיה 7 מ' מינימום ויתווסף לקווי הבנין המסומנים בתשריט. לא תורשה כניסת רכב למגרש דרך הש.פ.פ. - תחזוקת השטח יהיה על חשבון בעל הזכויות במגרש.

11.4 זיכת הנאה לציבור - מגרש מס' 15 בתשריט - זכות מעבר מרח' המלאכה למגרש מס' 14 המוצעת.  
יועץ תנועה יגיש תכנית מפורטת למיגון פינת המבנה הקיים שיאושר ע"י מהנדס העיר.

12. עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח :

12.1. עיצוב אדריכלי :

12.1.1 בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים בכל תחום התכנית. אחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית ויסתרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2.0 מ' או ע"י קירות אטומים כך שלא יראו לעין. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובא לאישור מהנדס הועדה כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת שלטים אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

12.1.2 חזיתות המבנים תהינה מחומרים שקשיחים. הקירות יצופו אבן או חומרי איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכ"ו בקירות וכרכובים, כמו כן, יידרש טיפול מחודש של החזיתות המבנים הקיימים בכל תחום התכנית על פי הנחיות הועדה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

12.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה. יותר לעניין זה כיסוי הגג.  
שטח הגג מכוסה כאמור לא ייכלל במניין שטח הבנייה המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המרבי הקבוע לעיל.  
חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

12.1.4 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת בחזיתות המבנים, שלא בתוך הפירים.

12.1.5 לפחות 15% משטח החזיתות בצמודות לכבישים ו/או לכיוון המורד (כיוון דרום) יהיו במישור השונה בעומקו לפחות ב-1.5 מ' משאר מישורי החזיתות הנ"ל.

12.2. פיתוח :

הגשת וקבלת אישור לתכנית פיתוח מפורטת תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה.

התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר : העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, זרכים וחניות בקומת הכניסה וגידור, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

12.2.1 תוכניות פיתוח :

הגשת וקבלת אישור לתכנית פיתוח תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה.

תכנית הפיתוח בק.מ. של לפחות 1:250 תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול בין השאר העמדת מבנים, חתכים אופייניים, עיצוב הכניסה למגרש, סימון מפלסי פיתוח, זרכים שבילים, חניות, גינון, קירות תומכים, מעקות וגדרות, מסלעות רחבות מרוצפות, מדרגות, פתרונות ניקוז, תאורה חיצונית, ומתקנים לאשפה, כמו כן יינתן מפרט עם חומרי הגמר, צבעים ודוגמתם וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

12.2.2 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :

- לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.  
- לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.

- בנית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.  
- אחראיות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.  
- במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, ייקבע מקום השפיכה ע"י עיריית כרמיאל.

- בגבול המגרש עם שטח טבעי לא תותר חריגה מקווי דיקור, (אשר לא יחרגו מגבולות התכנית), לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי.  
עבודות עפר יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

12.2.3 חנייה :

החניה תהיה בתחומי המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון של לפחות 2.00 מ' מקו הרחוב.

12.2.4 מסלעות :

המסלעה תבנה מסלע גיר קשה עם פטינה גובה מקסימלי של מסלעה ללא מרווחי שתילה יהיה 2.00 מ', בהפרשי גובה גדולים יותר ידורגו המסלעות ויוכנסו מרווחי שתילה של כ-1.00 מ' לפחות.  
הכל לפי דוגמא שתאושר ע"י העירייה.

12.2.5 קירות תומכים/גדרות :  
הקירות התומכים יבנו מבטון מזויין מצופה באבן על פי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.  
פני ראש הקיר יהיו אופקיים.  
גובה מקסימלי יהיה 2.5 מ'. ייבנו קירות מדורגים עם מרווח גינון של לפחות 1.00 מ' נטו.  
בחזית הדרומי של המגרש תתוכנן שבירה ברצף הקיר בהתאם לקטע האופייני ופריסת הקירות המצורפים לתקנון.

12.2.6 גידור ומעקות :  
הגידור יהיה מבניה קשיחה - אבן מסותתת או אבן לקט, ברזל ו/או גידור מסגרת ברזל בהתאם לפרט המצורף לתכנית ויעמוד בתקני הבטיחות המקובלים.  
לא תותר גדר שזורה או גדר פח.

12.2.7 עצים קיימים :  
בתכנית יסומנו כל העצים המבוגרים הקיימים תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והנוף וגובה הקרקע. יעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט.  
העצים שלא יכללו בתכניות מפורטות יועברו למקום אחר בתחום האתר, או ייעקרו בתיאום עם עיריית כרמיאל ובהנחיתם.

12.2.8 גינון :  
א. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש כולל שטח חניות ושטח הש.פ.פ. המצורף.  
ב. בחזיתות ינטעו עצים בכמות של עץ אחד לכל 6.00 מ' אורך גבול.  
ג. תכניות גינון והשקיה תאושרנה ע"י מחלקת הגינון וההשקיה בעיריית כרמיאל.  
ד. כל העצים שינטעו יהיו בוגרים.

### 12.3 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים :

12.3.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל - צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.

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

12.3.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים ו/או תעלות אויר בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12.3.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

12.3.5 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק יהי ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

12.3.6 יימצא פתרון ארכיטקטוני לשבירת חזיתות ארוכות במבנה.

12.4. שילוט :

המפתחים או כל הבאים מכוחם, יהיו אחראיים לביצוע שילוט הכוונה ושילוט כללי באזור התעשייה. (כולל השילוט הזמני במהלך הבניה) טעון אישור הועדה המקומית. השילוט יקבע עפ"י הנחיות שילוט שיוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י המפתחים, כחלק מהבקשה להיתר בניה, וכחלק מתכנית שילוט כללית שתוגש עם תכנית הבינוי והפיתוח.

12.5. היתרי בניה :

12.5.1 למפעלים בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי ולמבנים רב-תכליתיים להשכרה, רישוי הבנייה יתבצע בשני חלקים :

השלב הראשון :

היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבל תעודות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבנייה.

השלב השני :

היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בניית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל כולל שאלון לאפיון המפעל כפי שיקבע ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת. במידה ולדעת המחלקה לאיכות הסביבה יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה. לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של המחלקה לאיכות הסביבה ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד.

12.5.2 תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס העיר. יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור כמפורט בסעיף 14.1.3 לעיל.

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

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

12.5.5 יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

12.6 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים ותחנות שנאים :

בשטח שיקבע בכל מגרש למבני עזר ומתקנים אלקטרו-מכניים, תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, באישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בכפוף לתנאים הבאים :

(א) תנאי לשימוש במבנים אלא יהיה מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלא, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.

(ב) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנוי והפיתוח.

(ג) חבור מתקנים אלה לא בניני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשכבה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בניני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

(ד) גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

(ה) גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.

### 13. חלוקה ורישום

בתשריט החלוקה יסומן בהתאם למסומן בתשריט התכנית ויגדיר את גבולות מגרשי הבניה, תחומי הדרכים הציבוריות ומקומות חניה. התשריט יוכן ע"י היזם ועל חשבונו ויוגש תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

13.1 תכנית חלוקה :

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

13.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה המגיע כדין. לא יוצא היתר בניה טרם שולם היטל השבחה.



### 13.3 איחוד מגרשים

במקרה בו שני מגרשים, או יותר, יבנו ע"י יזם אחר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים והגבלות בין המגרשים. ממקרה זה יחושבו אחוזי הבנייה עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

### 13.4 הפקעת לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188 ו-189 לחוק תכנון והבניה התשנ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית כרמיאל.

### 14. חניה :

החנייה לרכב פרטי ומשא, תיקבע עפ"י דרישות מהנדס העיר ותהיה בהתאם לתקנון התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. חנית רכב המכיל חומרים מסוכנים ו/או דליקים תהיה בחניון מיוחד המסומן בתשריט או לחילופין באישורה של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

### 15. מקלט :

יבנו מקלטים או מרחבים מוגנים, בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או במרחב מוגן באישור הרשות המתאימה.

### 16. 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.

(ג) אנטנות טלוויזיה ורדיו תחויבנה בהגשת סקר סיכונים ובדיקות קרינה כתנאי להפעלה. בניה בקרבתן תתבצע לפי הנחיות סקר הסיכונים ותוצאות הבדיקות.

### 17. תחנות שנאים :

לא תותר הקמת תחנות שנאים או עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד בתחום קווי הבניין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים, אך ורק כאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר. כל זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל. כמו כן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.

### 18. גישה לנכים :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

19. תשתיות ופיתוח :

- 19.1 יזמי התכנית יבצעו את כל העבודות התשתיות הציבוריות. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, גינון, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב פיתוח של האזור.
- 19.2 התכנון ההנדסי המפורט ילווה בנספח ביצוע נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים בעטיין של עבודות ביצוע הכבישים והתשתיות בשטח, וצורת השיקום הסופי.
- 19.3 במקרים מיוחדים שבהם יהיה אילוף הדורש פריצת דרך עבור קו ביוב יעשה הדבר בליזוי צמוד של אדריכל נוף.
- תכניות הביוב בקטעים אלו יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהיו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות לבצוע קו הביוב. כל פעולה בשטח תבוצע על סמך היתר של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 19.4 חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ או חברה אחרת בעלת רשיון ממשלתי. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מיקום תחנות הטראנספורמציה יותנה באישור הועדה המקומית ולאחר בדיקת השפעות הקרינה האלקטרומגנטית עפ"י החלטה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות.
- תחנות טראנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים. על היזמים להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש, חדר, שטח קרקע או לפי הנדרש - עבור תחנת טראנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חב' חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטראנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חב' חשמל.

19.5 הנחיות סביבתיות :

הנחיות סביבתיות יהיו בהתאם להוראות מחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל ובאישורה.

19.5.1 יש להשאיר רצועת שרות שתשמש לאחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, למערכות לאורור וסילוק מזהמי אור, מתקני קדם לטיפול בשפכים, מחזור פסולת ואצרת פסולת.

19.5.2 רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים. רצועת השרות לא תהיה סמוכה לחדרים שאינם לשימוש תעשייתי כגון : חדרי אוכל, משרדים, שירותים וכדו'.

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

19.5.4. יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועה השרות.

19.5.4. יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות ויזכנו פירים לקליטת המערכות האלקטרומכניות.

19.5.5. יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה של חומרים מסוכנים. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חומרי נטרול, כיבוי אש, עזרה ראשונה וכדו').

19.5.6. ברצועה זו יושאר מקום לאחסון חומרי דלק (סולר, מזוט, נפט וכו').

19.5.7. הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מיכליות ארוכות וכבאיות (בשילוב גם לרדיווסי הסיבוב הנדרשים).

19.5.8. כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת : ביוב, חמ"ס, מים, ניקוז, נטרול וטיפול, וקיווי תמלחות.

19.5.8. בנוסף לרצועה זו תשמר לאורורה רצועה נוספת למטרות גינון הסתרה "וריאה ירוקה" ברוחב שיקבע בתאום עם מח' חזות העיר.

19.5.9 ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.

19.5.10 צנרת הכימיקלים : חומרים מסוכנים, דלקים טיפול ונטרול, שפכים רעילים, ותמלחות תהיה גלויה ובניה מעל גבי מאצרות, או בצנרת כפולה.

19.5.11 יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המיכלים חומרים מסוכנים לבור נטרול מרכזי.

19.5.12 תעשייה מזהמת לא תורשה להיכנס למבנה אלא בהמלצה של הוועדה המקומית והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קיווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קיווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
ברשת מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'
2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו המתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מילוי תחנת דלק או פתח אוורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

19.6 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

19.7 ניקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, באופן שיבטיח חדור מיריבי של מים לתת הקרקע ומניעת שיטפונות בנחל שזור באישור רשות הניקוז.

19.8 ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

19.9 הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, במקרים שקיימת חובה לפי כל דין.

20. מערכות גז מרכזיות :

יונחו לפי הנחיות התקנים מספר ת"י 792, 762, 158, 462, ו-13 לגז (בטיחות ורישוי) 1992 ומסקנות סקר הסיכונים שיוגש ע"י היזם לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל

21. ביצוע התכנית :

21.1 בתכנית הגשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינן, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

21.2 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגינן הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

21.3 היתרי בניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.

22. טבלת זכויות הגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה :

טבלת הגבלות וזכויות בניה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בנין מקסימלי	סה"כ בכל המפלסים	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי *						קו י בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים/ עיקריים)
		שטחי שרות	שימושים עיקריים		שימושים עיקריים		מעל למפלס כניסה	מרתפת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מרתפת למפלס כניסה		
15 מ'	2		130%	50%	40%	20%					---	70%

\* תותר בניית גלריות עד 50% משטח הקומה שמתחתיה.

הגלריות יתוכננו על פי הנחיות החוק ויחושבו בהתאם.

הגלריות יסומנו בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי של מעטפת המבנה..

\*\* קו בנין אחורי יתווסף לרוחב הסופי של הש.פ.9.

1. מרתף יהיה כהגדרתו בחוק, שטח קומה הבולט מעל 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים יחשב כמניין אחוזי הבנייה ובמניין מס' הקומות. כל חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבנייה ויטופל עם חומרי בנייה כמו הבניין העיקרי. במקרה קוו בניין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון במלוא עוביית בתחום המגרש.

2. לחישוב התכסית יחשבו סה"כ השטחים המקוריים שמעל לפני הקרקע המתוכננת במפלס הכניסה הקובעת (עיקרי ושירות).

23. חתימות :

אריק סוורדלו אדריכל  
מ.ר. 25220  
א.ת. תרדיון משגב 20179  
ט.ל. 9990341

המתכנן

מגישי התכנית

בעל הזרקה