

14

25.99

2-3059

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל
שינוי לתוכנית מיתאר ג/4950 שבהפקדה.
ותכנית מיתאר ג/424 שבתוקף.

תוכנית מפורטת מס' ג/8880

מרכז תיירות ותעשייה עתירת ידע

מ ע ר ב

כ ר מ י א ל

הצפון :

מחוז

עכו :

נפה

כרמיאל :

עיר

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18984	185,177,176,175,157 194,193,192,189 203,197,196,195	171,164,158,152,151,85,84,83,82 187,186,183,182,179,178,174,173 206,204,202,199,198,191,190,188 216

מדונת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה, נצרת עילית טל: 06-6558211

על הקרקע

יזום ומגיש התכנית: עיריית כרמיאל, שד. נשיאי ישראל - כרמיאל,
טל. 04-9987961 פקס: 04-9581702

עורך התכנית : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ, ת.ד. 90 - כרמיאל.
טלפקס: 04-9985965

דצמבר 1998 :

תאריך

תכנית זו תקרא מרכז תיירות ותעשייה עתירת ידע כרמיאל מערב מס' 8880/ג שינוי לתכנית מתאר כרמיאל מס' 4950/ג שבהפקדה ותכנית מיתאר ג/424 בתוקף. תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1. שם התכנית וחלות

תכנית זו כוללת 15 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1=1250 (להלן התכנית). לתשריט מצורפים הנספחים הבאים:

2. מסמכי התכנית

נספח מס' 1
נספח בינוי עקרוני. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד. שינויים בתכנית הבינוי יותרו באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

נספח מס' 2
נספח לבקרה סביבתית מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
בצפון מזרח - שד' קק"ל
בדרום מזרח - מכללת אורט
בדרום מערב - אוניברסיטת הגליל
בצפון מערב - כביש 784

3. גבולות ואיתור התכנית

114.364 דונם במדידה גרפית.

4. שטח התכנית

5.1 שינוי תכנית מתאר כרמיאל ג/4950 שבהפקדה ותכנית ג/424 בתוקף.

5. מטרות התכנית

איחוד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בניה לצרכי תעשייה עתירת ידע, תיירות, ומבני ציבור. קביעת אופי הבינוי ומתן הוראות בניה להקמת אזור לתעשיות עתירות ידע.

5.2 יעוד שטחים לתעשייה עתירת ידע ולתיירות, שטחים למבני ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים.

5.3 קביעת הוראות לוחות זמנים ואחריות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון.

5.4 קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

5.5 קביעת תנאים והוראות לבניה, איכלוס, תיפעול ואחזקת שטח התכנית.

5.6 התווית דרכים, חניות ואזורי פריקה וטעינה.

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לכרמיאל ג/4950 שבהפקדה ותכנית מיתאר ג/424 בתוקף. לרבות השינויים שיאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין תכניות המיתאר לתכנית זו - עדיפה תכנית זו.

6. יחס לתכניות אחרות שהתכנית משנה מעמדן

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנינים, בכפוף להוראות מפורשות בתכנית זו.

7. שימושים בקרקע ובמבנים

8. יעוד השטח

יעוד	מגרש מס'	שטח בדונם	% משטח התכנית
שטח לתעשיה	1,2,3	37.100	32.44
שטח לתיירות	4	18.193	15.91
שטח למבני ציבור	5	5.438	4.75
שטח ציבורי פתוח	6,7	18.744	16.39
שטח פרטי פתוח	8	7.277	6.36
דרך קיימת	--	20.021	17.51
דרך מוצעת	--	7.591	6.64
סה"כ		114.364	100.0%

9. באור סימוני התשריט

גבול התכנית	- קו כחול
גבול תכניות בתוקף	- קו כחול מקווקו
קו גבול גוש	- קו שחור עם משולשים לסירוגין משני צדדיו
גבול חלקה ומס' חלקה	- קו ירוק עם מס' בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול מס' מגרש מוצע	- קו ירוק מקווקו
שטח חקלאי	- מספר בתוך מסגרת מרובעת שחורה
שטח לתעשיה	- שטח עם קווים אלכסוניים ירוקים
שטח מגורים ב'	- שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה
שטח לתיירות	- שטח צבוע תכלת
שטח למבני ציבור	- שטח צבוע צהוב מותחם באדום
שטח למרכז תחבורה	- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח לספורט ונופש	- שטח עם קווים אלכסוניים באפור
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה
שטח פרטי פתוח	- שטח צבוע בירוק
דרך קיימת	- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
דרך קיימת/מאושרת לביטול	- שטח צבוע בחום
דרך מוצעת	- שטח עם אלכסונים אדומים
	- שטח צבוע באדום

10.1 שטחים לתעשיה עתירת ידע (שטח צבוע בסגול מותחם בסגול כהה)

האזור ישמש להקמת מבנים לתעשיה עתירת ידע, שיאפשרו מראש על ידי הועדה המקומית, לרבות מרכזי תצוגות וסחר למוצרי תעשיה מתוחכמת, חנויות מפעל, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, מתקני

10. רשימת תכליות

שרות, בתי תוכנה ומתקנים תעשיתיים אחרים שמטרתם לשרת את היעדים הנ"ל. תותר הקמת מרכז שרותים שיכלול ריכוז שרותים למפעלי התעשייה שהקמתם מותרת כנ"ל. שרותי תקשורת, מסעדות ומזנונים; משרדי יועצים, שרותי צילום ושרטוט, בנקים ודואר. מיקום מרכז השרותים יקבע בתכנית הבינוי ושטחו לא יעלה על 10% משטח המגרש.

10.2 התעשייה שתיבנה בשטח הנ"ל תעמוד בקריטריונים הבאים לשמירת איכות הסביבה:

- 10.2.1 אינה משחררת לביוז מתכות, מלחים, חומרים אורגניים ואופי הביוב שלה הוא סניטרי בלבד.
- 10.2.2 אינה משתמשת או מאחסנת חומרים המוגדרים "מסוכנים" עפ"י החוק ואינה מייצרת פסולת רעילה.
- 10.2.3 אינה משתמשת בדלק פוסילי כלשהוא לאספקת אנרגיה אלא בחשמל בלבד.
- 10.2.4 אינה מתקינה מתקנים גורמי רעש כגון: מגרסות, מטחנות, מפוחים וכדומה. הבקרה על אופי העסקים תעשה באישור מח' איכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

10.3 שטחים לתיירות (שטח צבוע צהוב מותחם באדום
ישמש למבנה מלון.

10.4 שטחים נילווים למבני ציבור (שטח צבוע חום מותחם
בחום כהה)

ישמש לבניית מבני ציבור, מעונות, גני ילדים, בית ספר או כל מוסד חינוכי אחר וכן מועדון נוער, מרפאה, מרכז הכשרה טכנולוגית, מתקני ספורט ותרבות, מרכז כנסים ותצוגות, מרכז טכנולוגי לקידום יזמות בתעשייה.

10.4.1 מתקני הספורט יתוכננו עם מיגון שימנע רעש רקע לסביבה וזאת בהנחייה מקצועית צמודה ובקרה של המחלקה לאיכות הסביבה.

10.5 שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק)
ישמש לגינון, חורש, שבילי מעבר, מתקני גן, מערכות תשתית ועצים, מדרונות, הכל באישור הועדה המקומית.

10.6 שטח פרטי פתוח (שטח צבוע ירוק מותחם ירוק
כהה)
ישמש לגינון מעבר מערכות לתשתית, ייצוב מדרונות ושבילים.

10.7 דרכים ושבילים (שטח צבוע אדום)
ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסת רכב לאתרי התעשייה והתיירות אלא מרחוב סנונית בלבד.

11.1 בעלי הקרקע או הזכויות בה בתחום התכנית ו/או חוכריה וברי הרשות בה או הבאים מכוחם או מבקשי היתרי בניה, כולם או חלקם (אשר יכינו בתקנון זה: "המפתחים"), יכינו על חשבונם תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקנ"מ 1:500 שתובא לאישור הועדה המקומית. בתכנית ייקבעו, בין היתר, שטחים לבניה, לתנועה,

11. היתר בניה

חניה, פריקה וטעינה, לפיתוח גנני ולמתקנים תעשייתיים.

כן יקבעו פרטי גידור, שילוט וטיפול בפסולת ואשפה.

התכנית תכלול תכניות לפיתוח השטחים הפתוחים, כולל - ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות ותאורה; וכמו כן - מיקום תחנות טרנספורמציה, תוך השתלבותן בפיתוח המגרש או בבנינים המוצעים. לתכנית הבינוי והפיתוח תוכן תכנית תשתית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר ע"י המפתחים ועל חשבונם. התכנית יוכלו ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה, יועץ איכות הסביבה ואדריכל נוף מוסמך, בהנחיית מהנדס העיר או מי שיקבע מטעמו - ובכפוף לאישורו. בקשות להיתר בניה בתחום התכנית ידונו רק לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח, תחבורה ותשתית, כנ"ל ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, ולאחר בדיקת אופי השימוש במבנה ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה - כולל מבנים להשכרה.

11.2 לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית:

11.2.1 ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודת ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.

11.2.2 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והקמת מבני ציבור דרושים לתפעול המבנים בתחום התכנית.

11.2.3 מימון ביצוע הפיתוח הנ"ל ע"י המפתחים, כפוף למותנה בהסכם הפיתוח כמפורט להלן.

11.2.4 ביצוע דרך גישה, לרבות הצמתים למגרש המבוקש.

11.2.5 לא ינתן היתר בניה עד אשר יובטחו תנאי איכות הסביבה והתאמת אופי העסקים באישור המחלקה לאיכות הסביבה.

11.3 יאותר שטח או יוקצה מבנה בתחום אזור התעשייה עתירת הידע לצורך הקמת תחנת ניטור. לצורך זה יעבירו המפתחים, או הבאים מכוחם, לבעלות העיריה, ללא תמורה, חדר בנוי בגודל 15 מ"ר לפחות, במקום מוסכם על העיריה, נגיש לחדר המדרגות, למעלית ולגג המבנה. בחדר תובטח תשתית מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר ותקשורת לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן יתחייבו המפתחים להציב ולהפעיל מכשירי ניטור על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירית כרמיאל. המכשור והציוד ירכשו על ידם, ויופעלו באמצעות חברת האחזקה, כמפורט להלן ועל חשבונה.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על כל

12. הפקעה

הצווים והתקנות הנוגעות לענין, ויירשמו על שם עיריית כרמיאל כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

13. חלוקה חדשה ורישום

- 13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - יבוטלו.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף, המותחם על ידי קווי רחובות בגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- 13.3 על המפתחים להגיש תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון, ולרושמה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.
- 13.4 בשבילים ובמעברים להולכי רגל תירשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רישום המקרקעין.
- 13.5 תקנון הבית המשותף או הסכמי חכירה לדורות, לגבי כל המבנים שיבנו בתחום אזור התעשייה עתיר הידע, לרבות חוזי המכר של כל הנכסים בפרוייקט, יכללו סעיפים מתאימים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים, לרבות הקמת חברת ניהול ואחזקה של כל השטחים, כמפורט להלן, לרבות שטחים ציבוריים והשטחים שבהם תיזדרש זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור לצמיתות.

14. שלבי בניה - מבני תעשייה

בנית אזור התעשייה תתבצע בשלבים, לפי התרשים בנספח מס' 1 וההוראות המצ"ב הקובעות הקף בניה מינימלי ומירבי ולוח זמנים למתן אישור והקצאת קרקע לכל שלב. גודל הקצאת קרקע, תלוי באישור ועדת איתורים.

14.1 שלב א' - היקף הביצוע:

- א. הקצאת קרקע של כ- 20 דונם.
 - ב. שטח בניה 17,500 - 12,500 מ"ר
- תחילת ביצוע עד 9 חודשים מהסכם פיתוח גמר ביצוע - 30 חודש מתחילת ביצוע.

שלב ב' - היקף הביצוע

- א. הקצאת קרקע של כ- 8 דונם
 - ב. שטח בניה 7,500 - 5,000 מ"ר
- הקצאת הקרקע תבוצע עם איכלוס 50% משלב א' או איכלוס של 30% משלב ב' והמצאת הוכחה לשביעות רצון העיריה, על התקשרות חוזית בהיקף של 30% נוספים.
- תחילת ביצוע - 6 חודשים מחתימת הסכם פיתוח שלב ב'.
- גמר ביצוע - 24 חודש מתחילת ביצוע.

שלב ג' - היקף הביצוע

- א. הקצאת קרקע של כ- 9 דונם
 - ב. שטח בניה 7,500 - 5,000 מ"ר
- הקצאת הקרקע תבוצע עם השלמת איכלוס שלב א' של הפרוייקט, או איכלוס של 60% משלבים א' + ב' והמצאת הוכחה לשביעות רצון העיריה על התקשרות חוזית בהיקף של 30% נוספים משלבים א' + ב'.
- תחילת ביצוע - 6 חודשים מחתימת הסכם הפיתוח. גמר ביצוע - 24 חודש מתחילת ביצוע.

14.2 לא ינתן היתר בניה לפני התקיים התנאים הנקובים בסעיף 13 האמור לעיל.

14.3 הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע של שטחים ציבוריים פתוחים אשר יבוצעו על ידי המפתחים יחד עם המבנים וכתנאי לבנייתם, ובלבד שלא יפחת מהחלק היחסי של השטח לתעשייה המבוצע במסגרת הבקשה להיתר בניה.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות, היתרים תשנ"ה 1992

שם האזור ושימושים עיקריים	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין במ' צדי אחורי קדמי			שמושים עקריים		שטחי שרות		תכסית קרקע	סה"כ % בניה
			קדמי	אחורי	צדי	מפלס מתחת כניסה	מפלס מעל כניסה	מפלס מתחת כניסה	מפלס מעל כניסה		
שטח לתעשייה	1 2 3	19,000 8,000 9,000	*	*	*	90	--	10	20	30	120%
שטח לתיירות	4	18,000	*	*	*	40		5	15	30	60%
שטח למבני ציבור	5	5,000	*	*	*	150	--	--	10	70	160%
דרכים	איסור בניה כללי										
שצ"פ	איסור בניה כללי										
שפ"פ	איסור בניה כללי										

* - קוי בניה עפ"י המפורט בתכנית הבינוי ובתשריט.

שם האזור	גובה בניה מקסימלי	
	במ'	בקומות
שטח לתעשייה	45	12
שטח לתיירות	20	5
שטח למבני ציבור	10	2

הערה: תותר בניית עד שתי קומות שרות - חניה ותת קרקעית, באישור הועדה המקומית.

15.1 גובה הבנינים לא יעלה על הגבהים הנקובים בטבלה לעיל מדוד ממפלס קרקע מתוכננת.

15.2 מרווחי הבנינים בהתאם למצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה. תובטח גישה בטוחה של רכב הצלה לכל בנין, הכל לשביעות רצונם של גורמי ההצלה.

- 15.3 מבני עזר ומתקנים אלקטרו מכניים: מבני עזר, מתקנים אלקטרו מכניים או מתקני איכסון יתוכננו בתחום מעטפת הבנינים. במידת הצורך, תאושר בניה בשילוב עם הפיתוח מחוץ למעטפת על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 15.4 תותר התקנת מתקני שרות, מכונות ואנטנות על גגות המבנים, ובלבד שיטופלו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף ומפגעי רעש, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. תותר לענין זה, הקמת כיסוי גג קל לצורך הסתרה.
- 15.5 לא ניתן להעביר בין שטחי שרות לשטחים עיקריים ובין שטחים שמעל ומתחת למפלס הכניסה אלא במגבלות החוק.
16. שמירת איכות הסביבה 16.1 לבקשה להיתר בניה לכל מפעל יצורף "שאלון למפעלי תעשיה לתכלית מונעת זיהום סביבתי". במקרה של בניה להשכרה ייעשה הדבר בתהליך הבקשה למתן רישיון עסק.
- 16.2 במידה וקיים חשש למפגע סביבתי, ועפ"י חוות הדעת של המינהל לאיכות הסביבה ותברואה בעיריה, יהיה מהנדס הועדה רשאי לפני מתן היתר בניה לדרוש מיזם המפעל התעשייתי חוות דעת סביבתית, בהנחיית מח' איכות הסביבה. במידה ומימצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי, יידרש מבקש ההיתר להגיש סקר השפעה על הסביבה. על פי תוצאות הסקר, יקבעו התנאים ויינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.
- 16.3 רעש - היתר הבניה ו/או רישיון העסק מותנה בעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- 16.4 פסולת מוצקה - היתר בניה ו/או רישיון העסק מותנים בקיום כל ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה. המפעל ידאג להפריד ולמחזר את הפסולת המוצקה ולהעבירה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. ההנחיות בדבר הטיפול הנ"ל ינתנו ע"י המינהל לאיכות הסביבה ותברואה בעיריה.
- 16.5 קרינה - היתר בניה ו/או רישיון עסק מותנה בעמידה בתקנות עדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שישוכם מעת לעת, ובסקר סיכונים עפ"י הנחיות המחלקה לאיה"ס והמשרד לאיכות הסביבה.
- 16.6 הזרמת שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו אל מערכת הביוב העירונית. השפכים התעשייתיים יסוחררו וימוחזרו במערכת סגורה בתחום המפעל. לא תותר הזרמה של שפכים תעשייתיים למערכת הביוב העירונית.
- 16.7 איכות האויר - תותר פעולה בפארק רק למפעלים בהם הפעילות התעשייתית אינה כרוכה בפליטת מזהמים מסוג כלשהו לאויר.
- 16.8 יותר שימוש אך ורק בחשמל להסקה ולהפקת אנרגיה.
- 16.9 לא ינתנו תעודת גמר ואישור על גמר עבודות אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים והדרישות של אגד ערים לאיכות הסביבה ומינהל תברואה ואיכות סביבה של עיריית כרמיאל.

17. רישוי, בינוי, אדריכלות ופיתוח

- 17.1 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 השני:
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 תעודות 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.
- 17.2 הגשת תכנית בינוי מפורטת, כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה.
- 17.3 חזיתות הבנינים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, שיש, קרמיקה או זכוכית באישור מהנדס הועדה.
- 17.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אדריכלי המונע ממתקני הגג מלהפוך למפגע חזותי להנחת דעת מהנדס הועדה.
- 17.5 בחזיתות המבנים יבנו לפי הצורך פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת כלשהי בחזיתות חיצוניות שלא בתוך הפירים.
- 17.6 מתן רשיון עסק יהיה מותנה בקבלת תעודת גמר.
- 17.7 סביב בניני התעשייה והתיירות יוקמו גנים עפ"י תכנון פיתוח של אדר' נוף. סה"כ שטח הגינון הרצוף ללא חניה יהיה 20% לפחות משטח המגרש כולו.
הגשת וקבלת אישור לתכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה.
התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר:
העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות בקומת הכניסה וגידור, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט אחר שידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
- 17.8 היקף הפיתוח והבינוי של כל בנין יבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת ויוגדר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר בניה לשלב המבוקש בכפוף לסעיף 13.
- 17.9 תותר בניה תת קרקעית לחניה, מקלטים ומעברים למערכות אלקטרומכניות מתחת לפני השטח בכל תחומי המגרש.

17.10 לא תותר בניית קירות תומכים בגובה העולה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין הכביש למגרש עולה על 2.5 מ' יבנו קירות תומכים בדירוג ובתנאי שהמרחק בין שני הקירות לא יקטן מ- 1.00 מ' נטו.

17.11 עבודת נטיעה:

- 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 עצים כנ"ל בכמות של עץ אחד לכל 15 מ' אורך גבול לפחות.
- ג. בין הגדר לחניה תהיה רצועת נטיעות של שיחים ועצים ברוחב 3 מ' לפחות.
- ד. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש, לשביעות רצון העיריה.
- ה. כל עצי הזית הקיימים באתר ומחייבים העברה יועתקו לשטח ציבורי באופן מקצועי ובהתאם להנחיות העיריה.

17.12 גידור: תותר הקמת גדרות בגבול המגרש. הגידור יהיה מבניה קשיחה - אבן מסותתת או אבן לקט, ברזל ו/או גידור מסגרות מברזל. גובה הגדר יהיה לפחות 2.2 מ'. לא תותר גדר רשת שזורה או גדרות פח.

17.13 חומרי גמר לעבודות פיתוח: רק בשטחים המיועדים לתנועת רכב - יותר כיסוי בשטחי אספלט. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות, גרנוליט וכו'. שטחי החניה ירוצפו. כל קירות התמך יבוצעו עם גמר אבן לקט או אבן מסותתת.

17.14 עודפי עפר ופסולת: עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ובשם אופן לא ישארו בשטח.

17.15 שצ"פ:

- א. תכניות השצ"פ תוגשנה לאישור כחלק מתיק הבניה.
- ב. השצ"פ יבוצע ע"י היזם במקביל להתקדמות הבניה.
- ג. אזור השצ"פ באזור צומת כביש עכו צפת, בכביש 205 יעובד כאזור נופי יחודי, ע"י צמחיה מיוחדת, פיסול וכו'.

17.16 תכנון פיתוח: התוכניות תוגשנה לאישור הועדה בק.מ של 1:250 לפחות. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף מורשה.

17.17 ניקוז: תואי הניקוז המגיע משד' קק"ל ומסומן בתשריט יחובר ע"י מוביל למעביר הראשי בכביש 784 על בסיס תוכנית מאושרת ע"י מח' תשתיות בעירית כרמיאל באחריות בעלי הזכויות במקרקעין.

18.1 מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה בהתאם למסומן בתשריט.

18.2 לאחר תכנון מפורט לביצוע הכביש, ייועד השטח שלא נוצל לדרך כשטח לשצ"פ.

18. תחבורה
וחניה

18.3 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט.
המדרונות יהיו מגוננים.

18.4 חניה לרכב פרטי ציבורי ומשא תהיה בתחום המגרשים ותיקבע לפי דרישת מהנדס הועדה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים של בטון וזאת ע"י נטיעת עצים ושיחים או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
יבנו מקלטים/מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א.
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי.
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א.

19. מקלטים

20.1 בכל בנין או אגף תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת.

20. אנטנות
טלוויזיה
ותקשורת

20.2 תותר התקנה של אנטנות נוספות לצורכי מחקר ופיתוח כפוף לאישור מהנדס הועדה והאגף לאיכות הסביבה בעירית כרמיאל.

20.3 קוי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתחום המבנים.

המפתחים או כל הבאים מכוחם, יהיו אחראים לביצוע שילוט ההכוונה ושילוט כללי באזור התעשייה.

21. שילוט

21.1 השילוט יהיה חלק מעיצוב הכניסה, ישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי. הכיתוב יהיה מאותיות בודדות, שתבלוטנה ממישור השלט. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.

21.2 לא יורשה שילוט פירסום כלשהו.

21.3 פרט השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

21.4 פרט השילוט הזמני (במהלך הבניה) יוגש לאישור במסגרת היתר בניה.

כל השילוט במרכז 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.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה לנכים לכל מבנה בשטח התכנית.

22. גישה לנכים

23.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל - צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.

23. שמירה על הצורה
החיצונית של
המבנים

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

23.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים היצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

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

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

23.6 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות

שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר.

24. שינויים

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

25. היטל השבחה

הועדה המקומית לתכנון ובניה 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. חשמל

26.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברה בעלת זיכיון ממשלתי לאספקת חשמל. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

תחנות הטראנספורמציה תסומנה בבקשה להיתר בניה, ותאושרנה ע"י מח' איכות הסביבה עקב סכנת קרינה אלקטרו מגנטית מהן.
26.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי החשמל העיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150

26.3 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

26.5 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד ובתחום קוי הבנין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים, אך ורק כאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר. כל זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל. כמו כן תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי שצ"פים, במידת הצורך, בתנאי שהמבנים יהיו מכוסים אדמה ומשולבים בקיר תומך ובאישור מהנדס העיר.

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית, תפורט בתכנית הפיתוח ותהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

27. מים

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית. תוואי הניקוז המגיע משד' קק"ל ומסומן בתשריט יחובר ע"י מוביל למעביר המים הראשי בכביש 784, על בסיס תכנית מאושרת ע"י מח' תשתיות בעיריית כרמיאל. ביצוע פתרון הניקוז יהיה באחריות המפתחים במסגרת הסכם הפיתוח. הכל בהתאם לשלבי הביצוע המוסכמים. יש למנוע הצטלבות מערכות ביוב וניקוז.

28. ניקוז

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

29. ביוב

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור מבנים יאוותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מהנדס העיר, ומינהל תברואה ואיכות הסביבה.

30. הרחקת אשפה

31.1 ביצוע התכנית מותנה בהבטחת התכנון, ובביצוע התשתית והשטחים הציבוריים ולא רק בהסכמה על מימון הביצוע הנ"ל על ידי המפתחים, בכפוף להסכם פיתוח, כמפורט לעיל, חייבים המפתחים:

31. תשתית וביצוע

31.1.1 לתכנן ולבצע אל כל עבודות התשתית ותשתית העל של התכנית, לרבות ביוב, ניקוז, כבישים, מדרכות ושבילים, הנמצאים בתחום התכנית או המשרתים אותה - הכל כפי שיקבע מהנדס העיר ובכפוף להסכם הפיתוח, כהגדרתו להלן.

31.1.2 לתכנן ולהתקין את תאורת הרחובות, הככרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים.

31.1.3 לתכנן ולהתקין בתחום התכנית, את כל השילוט שידרש לפי תכנית זו.

31.1.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לתכנן ולבצע את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. הסלילה כוללת גם

את המדרכות, ניקוז, קירות
תומכים, מעקות וכיו"ב.

31.1.5 לתכנון ולבצע, את הפיתוח של כל
השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום
התכנית, בהתאם לתכניות פיתוח
וגינון מפורטות שיוכנו ע"י
אדריכלי נוף, תוך תאום עם מחלקת
הגינון של העיריה ובאישור מהנדס
העיר.
הועדה המקומית תקבע שלבים לביצוע
השצ"פ, בהתאמה לשלבי הביצוע של
המבנים, הכל כפי שיפורט בתכנית
הפיתוח.

31.1.6 לקבל אישורו של מהנדס העיר לכל
שלב בתכנון, בביצוע, בקבלה
ובאישור עבודות התשתית והפיתוח.
כל עוד לא יתקבל אישור מהנדס
העיר כאמור, לא תחשב העבודה
כמבוצעת על ידי המפתחים.

31.1.7 הפרוט בסעיפי המשנה דלעיל, בא
להוסיף ולא לגרוע מחובת המפתחים
לבצע את כל עבודות התכנון, ביצוע
ואישור התשתית והשצ"פ.

31.2 אחזקת התשתיות והשטחים הציבוריים
הפתוחים או שטחים ציבוריים אחרים בתחום
התכנית, לרבות - ניקיון, תאורה, ביטוח,
שילוט וכיו"ב, יבוצעו על ידי חברת אחזקה
שתוקם, כתנאי מוקדם למתן היתרים, על ידי
המפתחים ובכפוף להוראות הסכם הפיתוח
כמפורט להלן ולהוראות שיכללו בהסכם
הפיתוח לענין חובת האחזקה ודרך פעולת
חברת האחזקה והפיקוח הציבורי עליה.

לא תינתן כל תעודת גמר או אישור על גמר
בניה כל עוד לא יוכח, להנחת דעתו של
היועץ המשפטי של העיריה, כי חברת האחזקה
פועלת, בעלת אמצעים ויש לה את הכלים
המשפטיים, הארגוניים והכספיים, כדי לבצע
את האחזקה בתחום התכנית.

31.3 יחתם הסכם פיתוח בין העיריה לבין
המפתחים לענין ביצוע הוראות תקנון זה
והוראות התכנית בכל הקשור או הכרוך
בתכנון, ביצוע ואחזקה של התשתיות,
השטחים הציבוריים או כל ביצוע מטלה אחרת
המוטלת על המפתחים או מי מהם, לפי
הוראות התכנית.
חתימת הסכם הפיתוח עם המפתחים והבטחת
ביצוע התשתית והפיתוח, לפי הוראות
התכנית, הינם תנאי מוקדם לאישור תכנית
הבינוי והפיתוח ומתן היתרי בניה בתחום
התכנית.

31.4 מתן היתרי בניה או אישור ביצוע שלב נוסף
בתכנית, יהיו מותנים בקיום ובצוע הוראות
הסכם הפיתוח על ידי המפתחים מחד וקיום

החברה והיושבים בה

אחזקה נאותה על ידי חברת האחזקה מאידך.

31.5 היתרי בניה לעבודות עפר וזגשן בהגנה ובלינוי של אדריכל או אדריכל נוף מוסמך.

31.6 כתנאי למתן היתר בניה, תינתן התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, וכן בטחונות להבטחת ההתחייבות, לשם שיפוי העיריה או בצווע כל תיקון על ידי מבקש ההיתר, לעבודות התשתית בתחום התכנית, אם יפגעו כתוצאה מנזק שנגרם עקב עבודות הבניה.

31.7 מתן או חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בביצוע אחזקה נאותה של המבנים והשטחים הציבוריים ע"י חברת האחזקה.

32. תנאים לקבלת תעודת גמר

תנאים לקבלת תעודת גמר יהיו: סיום עבודות הבניה והפיתוח במגרש, השלמת החניה והגישה, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת וחומרי בניה, חיבורים לרשת המים, הביוב, החשמל והטלפון, ביצוע עבודות התשתית ופיתוח השטחים הציבוריים הכרוכים בביצוע הבניה או שביצועם נדרש כתנאי לה וכן הסדרת וקיום אחזקת המבנים והשטחים הציבוריים, לשביעות רצון מהנדס העיר. כמו ידרש אישור המה" לאיכות הסביבה לביצוע התנאים הסביבתיים שסוכם בחוות הדעת הסביבתיים.

33. חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית

עיריית כרמיאל

עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, כרמיאל 20101
טלפקס 04-9985965, 04-9981217

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

אישור תכנית מס. 8/4440

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 25/11/98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הורעה על אישור תוכנית מס. 8/4440

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 8/4440

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4767

מיום 15-6-98