

29.12.10

תכנית מס' גנ/ 17751

מבואות 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון תודה תרומה
23-12-2010
ג'ת ק ב ל
יערת עיבות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/ 17751

שם תוכנית: מרכז "רנסנס", אזור תעשייה כרמיאל – שינוי תנוד

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: כרמיאל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17751 הודעה המחוייבת לתכנון ובניה החליטה ביום 16.12.10 לאשר את התוכנית יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><i>בינה</i> <i>מנהלת מינהל תכנון</i></p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17751 פורסמה ב"לקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת העסקים הקיימים בשימוש חורג במתחם ע"י שינוי יעוד במגרשים מתעשייה למסחר משולב בתעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון**תוכנית מס' גנ/17751****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	מרכז "רנסנס", אזור תעשייה כרמיאל- שינוי יעוד
1.2	שטח התוכנית	7.6 ד'
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	18.12.10
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- ק האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמאל
 קואורדינטה X 230270
 קואורדינטה Y 758950
- 1.5.2 תיאור מקום כרמאל, אזור תעשיה, רח' החרושת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כרמאל
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
 יישוב כרמאל
 שכונה אזור תעשיה
 רחוב החרושת
 מספר בית 49

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	לר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	לר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2371/ג	שינוי	שינוי יעוד	2348	21.07.77
16088/ג	שינוי	שינוי יעוד	5840	18.08.08
1/18/12	שינוי	שינוי יעוד	ל/7	03.04.84
1/18/16	שינוי	שינוי יעוד	ל/7	28.09.82

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית כרמית	רומן מושינסקי	05.12.06		20	לר	מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית כרמית	רומן מושינסקי	05.12.06	1	לר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	עיריית כרמית		20.12.06	1		1:500	מנחה	נספח בינוי והניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפוח	מקצוע / תואר
	0544337200@mail@gmail.com	77-5277270	054-4337200	04-8550751	דוד אלטור 10 ת.ד. 7949 חיפה 31078	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	אבי סטרזשוילי	ל"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפוח	מקצוע / תואר	יזם במועל
0544337200@mail@gmail.com	77-5277270	054-4337200	04-8550751	דוד אלטור 10 ת.ד. 7949 חיפה 31078	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	אבי סטרזשוילי	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ותשפוח	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6453273		04-6558812	נצרת עלית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר
0544337200@mail@gmail.com	77-5277270	054-4337200	04-8550751	דוד אלטור 10 ת.ד. 7949 חיפה 31078	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	אבי סטרזשוילי	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שטאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפוח	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Baruh10@012.net.il	77-4965037	054-4965037	04-9880725	אשכולות 112/5 כרמיאל	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	69950	308869122	ברוך אבליס	אדריכל	עורך ראשי
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	רח חרוד, 7 נצרת עלית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	69177	307747089	שמואל מיכאל	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
Ipo-work@actcom.co.il	04-9889281	0505-375634	04-9881365	כרמיאל 399 ת.ד.	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	605		ישראל פמרץ	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל/ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר משולב תעשייה. חוספת שימושים למסחר ללא הגדלת שטחי בניה המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת מסחר ללא הגדלת שטחי בניה, חסדרת תנועה וחניה במגרש ופיתוח שטח בהתאם לתכליות המוצעות, קביעת הוראות בניה ועצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	7.6
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2980.0	1718.8-	4698.8	מ"ר	תעשיה
		1170.0	1170.0+	-	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת חנאה			
		1	מסחר ותעשייה
	2	2	תעשייה
		101	דרך מאושרת
		102	דרך מוצעת
		202	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מסחר ותעשייה

4.1.1 שימושים

כל סוגי המסחר הסיטונאי והקמעונאי לרבות מסעדות, בתי קפה ואולם שמחות, מחסנים, תעשייה ומלאכה, משרדים. מרכז תעשיית הייטק, מרכז ייצור ומו"פ, תצוגה וסחר של מוצרים. לא תותר הקמת עסקים שיש בפעילותם פוטנציאל לגרימת מטרדים לשימושים סמוכים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

עצוב המבנה, פרטיו וחומרי הגמר מותנה באישור מהנדס העיר. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. מתן חיתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

כל מבנה ואו חלקי מבנים שיבנו במגרש ותוכננו כי יחידה עיצובית אחד.

בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי גמר יהיו קשוחים, חגג יוצב ויבנה בחומרים שישתלבו עם המבנה ועם הסביבה.

מותר הקמת על חגג מערכות אנרגיה, חימום וקירור של המבנה שיהיו מעוצבים כחלק בלתי נפרד מהמבנה ויהיו מוסתרות מהרחובות הסמוכים.

אם ידרש גידור המגרש/מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י מהנדס חוועדה כרמיאל. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור או לחזית קדמית יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם יתכננו מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ב. פיתוח שטח

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לבינוי ולפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס חוועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. תכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית המעודכנת. לא תינתן תעודת ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

4.1.3 מתן חיתר בניה

הוצאות חיתרי בניה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ואו הרשות הסביבתית המוסמכת בתחום התכנית. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לתושבים ולסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש ובתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

4.2 יעוד תעשייה**4.2.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית ג/ 2371 עם הגבלות נוספות של זכות מעבר להולכי רגל, מכוניות ותשתיות תת קרקעיות ביעוד תעשייה.

4.2.2 הוראות

- א. עיצוב פיתוח ובינוי
- ב. רישום זיקת הנאה
- ג. בהתאם לסעיף 4.1.2 יחד עם תאום בין בעלי המגרשים הסמוכים. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר הולכי רגל ומכוניות. השטח ישאר פתוח לציבור. תיאסר חסימת המעבר באמצעים שונים. שימוש בשטח לצרכי חניה לאורחים לא יבצר חסימת כניסות ויציעות מהבניה צמודה. מותר שימוש בשטח לצרכי פריקת הסחורה ללא חסימת מעבר להולכי רגל ורכבים ולפרקי זמן קצובים. באזור אסורה כל בניה פרט להעברת קוי תשתיות תת קרקעיות. השטח יאפשר ניקוז מי נגר. רישום זיקת הנאה בהתאם לסעיף חלוקה ורישום בתכנית זו.

4.3 יעוד דרך**4.3.1 שימושים**

מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

4.3.2 הוראות**4.4 יעוד שטח ציבורי פתוח****4.4.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית ג/ 16088 בתוספת הסדרת ערוץ ניקוז

4.4.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	שטחי הקובעות		מסר/מזערי (מ"ר)	גודל מרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שטחלי (רדומי)	צדדי- צדדי- (צפוני)	מספר קומות	מספר קומות						מסר/מזערי	מסר/מזערי		מסר/מזערי	מסר/מזערי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 15			65		6166	2016	4150	400	1170	5873	1	מסר ותעשייה	
										1570	400	1170	400	1170				
										4596	1616	2980	1616	2980				

הערות לטבלת הזכויות:
 (1) גובה המבנה אינו כולל מערכות היעבות על הגג, כמות, מיקום והסתרת מערכות אלה יוגשו במסגרת תכנית הבנייה לאישור הועדה המקומית.
 (2) בהתאם למסומן בתשריט של תכנית

6. הוראות נוספות

רשמי
מספר
סעיף.

6.1 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לעקרונות שהוגדרו בנספח בינוי וחניה.
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של כל החניות המיועדות לשרת את השימושים במגרש לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לפיתוח המגרש.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 ד. לא ייתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא ייתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל¹.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון².

לא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

¹ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

¹ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.3 גינון

- א. בתוך מגרשי החניה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-5 מקומות חניה. העצים יהיו בגובה 2.5 מ' לפחות וקוטר גזע לא קטן מ-5 ס"מ. העצים יקבלו סידורי השקיה, תמוכות ומגני עץ ממתכת.
- ב. לאורך הכבישים הגובלים יינטעו על ידי יזמי התכנית עצים כני"ל בכמות של עץ אחד לכל 10 מ' אורך גבול לפחות. לנטיעות לאורך הכבישים הציבוריים תוסדר מערכת השקיה שתחובר למערכת המים העירונית.
- ג. לאורך גבול המגרש, מן הצד הפנימי, תהיה רצועת נטיעות של שיחים ועצים ברוחב 1.50 מ' לפחות.
- ד. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתתחזקו לצמיתות ע"י בעלי המגרש, לשביעות רצון העירייה.
- ה. יעשה ניסיון לשלב עצים מבוגרים קיימים בתכנית המפורט. עצים שלא יכללו בתכנון יעברו למקום אחר בתחום התכנית או יעקרו בתאום עם עיריית כרמיאל.

6.4 תנאים להיתר בניה

- א. לא ייתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח להנחת של הועדה:
 1. הריסת כל המבנים המסומנים בתכנית כמבנים להריסה.
 2. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, גינון, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים צנרת "הידרנטים" לכיבוי אש על ידי היזמים, וכן כל פרט אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
 3. ביצוע התאמות בצמתי הכניסה וביצוע הדרכים בתחום התכנית. קיום תנאי איכות הסביבה והתאמת אופי העסקים באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
 4. תכניות ההגשה לבקשת היתר הבניה יעמדו בהוראות העיצוב האדריכלי, בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים 4.1.2
- ב. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות ב ק. מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל. התכנית תוכן ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה ואדריכל נוף מוסמך בהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישורו.

5. תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה וזאת לפי הוראות תמ"א 38.

6.5 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י יוזם תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש ע"י יוזם התכנית למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. החלוקה בתכנית מבוססת על תשריט חלוקה המאושר ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה וממ"י.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 מעליות

- תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.8 פיקוד העורף

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
 ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ד. מניעת זיהום מי התהום

העברת מי הנגר העילי למערכת ניקוז של אזור התעשייה.

6.10 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה ראוי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיואשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור מחלקת תשתיות בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ו. לא יוצא היתר בניה בתכנית אלא אם תוגש, להנחת דעתו של מהבדס הרשות ביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתיות בשטחים ציבוריים המשרתים את המתחם.
- ז. יש לבצע הפרדת תשתיות (אספקת מים, סילוק ביוב) בין שני מגרשים (מסחר ותעשייה ותעשייה).
- ח. יש להגיש לאישור מוקדם של מחלקת תשתיות בעירייה, תכנית עם כל עבודות תשתית ופיתוח הנדרשות, הכלל בביצוע ובאחריות היזום ובמימון.
- ט. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 תנאי לחיבור לרשת החשמל ואישור איכלוס

- א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרה בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ב. איכלוס מבנים או חלק ממנו יעשה אך ורק באישור מראש של מחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל או הרשות סביבתית של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הסביבה ומשרד הבריאות (בקשה להיתר בניה תעובר לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל או הרשות סביבתית של המשרד לאיכות הסביבה).

6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 ביוב

כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מח' תשתיות של עיריית כרמיאל. כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של עיריית כרמיאל

6.14 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית

6.15 ניקוז מי גשם

היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לר	

7.2 מימוש התוכנית

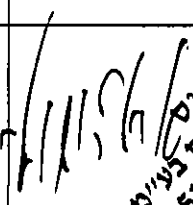
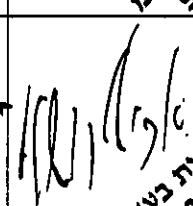
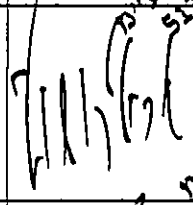
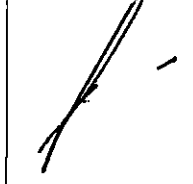
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.12.10		רנסבס ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512026097	לר	אבי טרושוילי	מגיש התוכנית
19.12.10		רנסבס ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512026097	לר	אבי טרושוילי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
19.12.10		רנסבס ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512026097	לר	אבי טרושוילי	בעלי עניין בקרקע
19.12.10		לר	308869122	ברוך אבליס	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!