

10.01.13

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



## הוראות התוכנית

תוכנית ג' 19477

שם תוכנית: כרמיאל - מרכז מסחרי היוצרים

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי:  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="199 993 710 1213" data-label="Text"> <p><b>משרד הפנים מחוז צפון</b>            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 19477            הועדה רחובות יבנה וננון ובניה החליטה            ביום 26.11.12 לאשר את תכנית            מנהל מינהל התכנון            יו"ר רחובות יבנה וננון</p> </div>	
<div data-bbox="236 1474 678 1644" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19477            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום.....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

האתר ממוקם באיזור התעשייה כרמיאל ומיועד לתעשייה. המגרש גובל בשוק העירוני ובשטח המיועד למע"ר עתידי של כרמיאל. היזם מבקש לבנות על המגרש מבנה מסחר לחללי מסחר גדולים, להם אין מענה בשטחי המסחר הקיימים בעיר. התוכנית המוצעת באה לשנות יעוד המגרש מתעשייה למסחר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כרמיאל מרכז מסחרי היוצרים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

19477/ ג

מספר התוכנית

14.56 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

09/01/13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 758.750  
קואורדינטה Y 299.100

האתר ממוקם באזור התעשייה הוותיק של כרמיאל.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית**

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות עכו

כרמיאל

אזור תעשייה

היוצרים

7

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19158	מוסדר	חלק מהגוש	14	20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/18/11	שינוי	התוכנית המוצעת משנה את 1/18/11 וגוברת עליה	2756	15/10/81
ג/ 424	שינוי	התוכנית המוצעת משנה את ג/ 424 וגוברת עליה	2653	21/8/80
ג/ 2083	שינוי	התוכנית המוצעת משנה את ג/ 2083 וגוברת עליה	2311	12/4/77
תמ"מ 9 / 2	כפיפות	התוכנית המוצעת כפופה לתמ"מ 9 / 2	5696	30/7/07
תמא 35	כפיפות	התוכנית המוצעת כפופה לתמ"מ 35	5474	27/12/05
תמ"א 34 / ב' 4	כפיפות	התוכנית המוצעת כפופה לתמ"א 34 / ב' 4	י.פ. 5606	18/12/06
תמ"א 34 / ב' 5	כפיפות	התוכנית המוצעת כפופה לתמ"א 34 / ב' 5	י.פ. 5606	18/12/06
תמ"א 3	אישור לפי תוכנית מתאר ארצית	תוכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ב-2.07.08 בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 3	-	-
תמ"א 23 / 19	אישור לפי תוכנית מתאר ארצית	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית בישיבה 490 בתאריך 10.7.12 בהתאם לסעיף 7 בהוראות תמ"א 23	-	-

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב				09/01/13	ערן מבל		
תשריט התוכנית	מחייב				09/01/13	ערן מבל		
נספח בינוי	מנחה				09/01/13	ערן מבל		
נספח תנועה	מחייב חלקית (א)				09/01/13	ר.יעל הנדסה בע"מ		
בה"ת	מנחה				09/2011	שמואל קרני		

(1) **נספח התנועה מחייב בדבר כניסות ויציאות למתחם ומס' מקומות החניה בו.** נספח התנועה מנחה בהקשר לסידור הפנימי של החניות בתוך המתחם.

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/ חלקה (א)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	moidvir@012.net.il haim@gorenlaw.co.il	04-6403338	0544262423 0543199373	04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	513658906	הר יונה (נ.ע) בע"מ			

1.8.2 יזם בפועל										
גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	moidvir@012.net.il haim@gorenlaw.co.il	04-6403338	0544262423 0543199373	04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	513658906	הר יונה (נ.ע) בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09/01/13						

עמוד 6 מתוך 17

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

	04-6558266	04-6558211	נרות עלית 580 ת.ד. Israel 17105	מנהל מקרקעי ישראל נצרת	ממ"י	ממ"י	
motidvir@012.net.il haim@gorenlaw.co.il	04-6403338	04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	הר יונה (נ.ע) בע"מ			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eran@mebelarc h.co.il	049833704		049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082			30444	052196821	ערן מכל	אדריכל	עורך ראשי
u0504650282@ gmail.com	04-6562268	050- 5297593	04-6452501	רח' נמסאווי נצרת ת.ד. 2201		א.אליאס	691	058158148	עוסאמה אליאס	מורד	מורד
roads@yael- eng.co.il	04-6041721		04-6041720	א.ת. מפעלי העמק מגדל העמק מיקוד 73 ת.ד. 23100		ר.יעל הנדסה בע"מ	71968	059735506	יעל רוזנפלד	מהנדס כבישים	יועץ תנועה
Niz.lou@gmail. com	0774423618	0545685 198		נצרת ת.ד. 6467 מיקוד 16000		בטיחות הצמרת	30380	034257089	לולו ניסים		יועץ מים וביוב
sk@karni- eng.co.il	04-8251095	0505233 488	04-8244468	דישראל 46 א' חלפה			12449	005754072	שמואל קרני	מהנדס תנועה	יועץ תנועה לנושא בה"ת

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

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**

מטרת התוכנית המוצעת לשנות יעוד הקרקע מתעשייה למסחר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר.
2. קביעת זכויות בנייה למסחר.
3. קביעת הוראות בינוי תנועה וחניה.
4. הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 85 מ' 100 מ' ל 50 מ' מציר הדרך.
5. הקטנת רצועה לתכנון של מסילת הברזל מ' 240 מ' ל 189 מ' ( 69 מ' לכוון דרום) מציר מסילת הברזל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 14.56

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4600		(+) 4600		מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		רצועה לתכנון ממסילת הברזל	רצועה לתכנון ממסילת רצועה אומניבאלית לתכנון קו המים עמ"י תמ"א 34 ב' 5	רצועות דרך תמ"א 3	יעוד
	10				
	20				דרך מאושרת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע	מצב קיים
----------	----------

תוכנית		שטח		יעוד
התוכנית	שטח	בדונם	שטח	
90.04%	13.11	13.11	13.11	אזור תעשייה
9.96%	1.45	1.45	1.45	דרכים וחניות
100%	14.56	14.56	14.56	סה"כ שטח התוכנית

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	שימושים למסחר – השטח ישמש להקמת מבנה מסחרי, קמעונאי וסיטונאי עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה ובו חנויות שרותים מסחריים, מסעדות עסקי שעשועים וספורט, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, משרדים, מרפאות, מעברים מקורים, מערכות טכניות, חניה פרטית לשירות המשתמשים, שטחים פתוחים פרטיים לגינון, מעברים, מתקני רחוב, שילוט.	
<b>ב.</b>	הנחיות מיוחדות – מסחר עם הנחיות מיוחדות – תנאי למתן היתר בנייה קבלת חו"ד של חברת מקורות.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>תנאי להיתר בניה</b>	סעיף 6.1
<b>ב.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p><b>חזיתות:</b> חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, חיפוי מתכתי, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל העיר. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים.</p> <p><b>גגות:</b> הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p><b>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים.</b> ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה.</p> <p><b>שילוט:</b> כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו. גובה מקסימלי של עמוד שילוט כ- 20 מ'.</p> <p><b>גודל חללים:</b> לא יותרו חנויות מתחת ל 250 מ"ר.</p>
<b>ג.</b>	<b>איכות הסביבה</b>	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים
<b>ד.</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהינה בתוקף במועד הוצאת היתרי הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ולא פחות מהמוצע בנספח התחבורה המצורף לתוכנית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמפוט (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות		מעל מפלס הכניסה הקובעות		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- צמאלי	ציד- ימני							שטחי שרות	שטחי עיקרי		שטחי שרות	שטחי עיקרי	שטחי שרות	שטחי עיקרי			
7	5	5	5	15	50%	-	-	55%	200	500	6700	200	500	1900	4100	1311	10	מסור

09/01/13

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 17

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

קבלת היתר בנייה להקמה של מבני מסחר, תותנה בהכנה של תכנית בינוי תכנית פיתוח ותוכנית תחבורה בקני"מ 1:250 לפחות ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות.

התוכנית תכלול מרכיבים הבאים:

**א. תכנית בינוי:**

1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500.
2. תכנית הבינוי תוכן על בסיס עקרונות בינוי ותוגש כתנאי למתן היתר בנייה.
3. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר-זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

**ב. תכנית פיתוח ונוף:**

1. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשה וקבלת אישור לתוכניות פיתוח מפורטת לכל המגרש.
2. התכנית תכלול: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור, שערים וגינון, פירוט חומרי גמר, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט שיידרש לאישור התוכנית ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
3. תוכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:50 עפ פרטים מוגדלים.

**ג. תכנית תחבורה:**

הבקשה להיתר תכלול את הפתרון התנועתי בתחום המגרש, החנייה שתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה 1983 התשמ"ג.

**ו. תחבורה:**

היתרי בנייה יוצאו לאחר שתובטח ביצוע דרך גישה לרבות הצמתים למגרש המבוקש.

**ז. תחבורה:**

בשני הצמתים המסומנים בתרשים 4 של הבה"ת, שבהם נבדקה, רמת השירות בשנת היעד 2025, תהיה רמת השירות בין C ל-D, רמה המקובלת בתכנון עתידי.

**6:2 תשתיות**

**כל הצנות תהיה תת קרקעית.**

**ביוב:** תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של כרמיאל באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
**ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ובהתאם לפתרון מי הנגר שיתקבל לאחר ביצוע התנאים המפורטים בסעיף 6.12 להלן.  
**מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים.  
**אשפה ופסולת:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.  
**מכלי גז ודלק:** סידורי אספקת הגז יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה

בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום מתקני הגז בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה

**6.3 מתקני תקשורת**  
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4 היטל השבחה**  
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

**6.6 כיבוי אש והידרנטים**  
לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

**6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**  
בבקשה להיתר יוצג פתרון לנגישות לכל סוגי האוכלוסיה בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם.

## 6.8 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.9 הפקעות לצורכי ציבור**

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.10 חניה**

**א.** פתרון החניה תהיה בתחום המגרש בלבד, בהתאם לדרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן הוראות התכנון והבנייה (התקנות למקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון, אישור מחלקת תחבורה לנספח תנועה וחנייה ואישור משרד התחבורה למיקום הכניסה למגרש והסדרי התנועה.

**6.11 בינוי ואדריכלות**

- א.** כל בקשה להיתר בנייה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה.
- ב.** לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין: כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התוכנית שאושרה במתן היתר בנייה.
- ג.** בבקשה להיתר בנייה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.
- ד.** העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה.** תוכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בנייה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תוכנית מדידה עדכנית ויסומנו בה שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכת תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו.** מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז.** בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים או לרמת הפירוט.
- ח.** טיפול בחזיתות המבנים יכלול גם את החזית החמישית (חזית הגג) של המבנה המסחרי ומבני הציבור.

**6.12 שימור וניצול מי נגר**

א.	שימור וניצול מי נגר עילי:
1.	תנאי למתן היתר בנייה, ביצוע סקר היסטורי על פעילות עבר בעלת פוטנציאל זיהום לקרקע ומקורות המים בתחום התוכנית ובסביבתו הקרובה.
2.	בהתאם לממצאים, עריכת סקר קרקע ובמידת הצורך, טיפול בזיהום שיימצא על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בנייה.
3.	בהתאם לממצאים, עריכת סקר מי תהום ובמידת הצורך, טיפול בזיהום שיימצא, על פי הנחיות רשות המים, כתנאי להיתר בניה.
4.	החלטה באשר לאפשרות לבניה משמרת מים בתחום התוכנית תינתן רק לאחר קבלת ממצאי סעיפים 1-3.

**6.13 חומרי הפירה ומילוי****חומרי הפירה ומילוי**

1. תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
2. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/ או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי הפירה ומילוי.
3. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי ( ייבוא, חומרי מילוי ו/ או ייצוא של חומרי הפירה מתחום התוכנית), הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם וכן מסמך נלווה/ מנתח המבטא את המשמעות הנופית של פתרונות בתחום התוכנית. הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24/07/2007 ועדכונים.

**6.14 יישור ומילוי הקרקע**

- א. לא תחול כל עבודת בנייה בשטח התוכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח כנדרש ע"י הוועדה המקומית. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

**6.15 הריסת מבנים**

- א. כל בניין ומבנה המנוגד לתוכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.
- ב. במידה והתוכנית מציעה תוספת זכויות בנייה למבנה קיים, היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.16 גביית הוצאות התוכנית:**

- א. הוצאות התוכנית לרבות הוצאות תכנון, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וגובהם ישוער ויקבע ע"י הוועדה המקומית ביום אישור התוכנית למתן תוקף.
- ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
- ג. כל בעל זכויות בנייה בתוכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.
- ד. הוצאות התוכנית יגבו ע"י הוועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.




**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <b>הר יונה (נ.ע.) בע"מ</b>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513658906	מס' חברה 513658906	תאגיד: הר יונה (נ.ע.) בע"מ	
תאריך:	חתימה: <b>ערן מבל</b>	שם: ערן מבל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513658906	חתימה: <b>ארכיטקטורה ובינוי ע"מ</b> ח.ת.ס. 226190-0	תאגיד: ערן מבל - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	
תאריך:	חתימה: <b>הר יונה (נ.ע.) בע"מ</b>	שם:	זום בפועל
מספר תאגיד: 513658906	מס' חברה 513658906	תאגיד: הר יונה (נ.ע.) בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513658906		תאגיד: הר יונה (נ.ע.) בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	

החתימה על ט"ו

**השימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: אדריכל ערו מבל תאריך: 9/1/13 חתימה:   
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

ל"א	כ"ו	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תחבורה		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בחיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוס מגן <sup>(6)</sup>
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/חתימת מוסד התכנון.

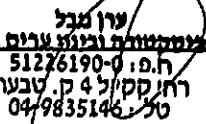
<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנותיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המגורים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: אדריכל ערו מבבל תאריך: 9/1/13 חתימה:  אגודת המוסדות והגורמים בע"מ  
 ח.פ. 0-51276190  
 רחוק ק"ל 4 ת. טבעון  
 טל. 04/9835146

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מוסקדות			
מספר תוכנית מוסקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מוסקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג' 19477 ששמה: כרמיאל- מרכז מסחרי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. אינג' יעל רוזנפלד מהנדס תחבורה נספח תנועה ותחבורה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל  
ארכיטקטורה ופיקולטורה  
ח.פ. 0-51226180  
רח' קטייל 4 ת. טבעון  
טל: 04-9835146

חתימת המצהיר

9/1/2013  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני הוותוס מטה יער רוני 3/0 (שם), מספר זהות 059735506 מצהיר בזאת בכונב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס יגי 19477 ששמה: ברניאל- מרכז מסחרי (להלן - "הותוכנית").

2. אני מומחה לתחום מבנה ויש בידי תעודה מטעם רשם הותוכנית (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 71968 או לחילופין (מחק את המותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.

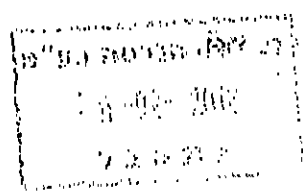
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמו, התתימה דלכטה היא חתימתך, וכי תוכן תצהירי זה אמון.

איתמר יואל מוסק  
מ.ר. 1958  
חתימת המצהיר

10/1/2013  
תאריך



**הצהרת המודד**

**הערות:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג חתשריט.

סעיף 1 יכולא עי"י מודד מוסמך שערך את המדידה תמחווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 יכולא עי"י המודד המוסמך שערך את העיכון או אישר את עדכנוני המדידה ככל שנתון עדכון או אושרה עיכנויות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקויסטריאלי.

מסמרי התוכנית : ג'י 19477

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטרי:

- מדידת גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטיון.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תציר (כולל הקו הכחול).

**1. תמידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי כיום: 0.2.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוחל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבנוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידת אנליטית מלאה ברמות ונציר (כולל הקו הכחול).

<u>אוסמה אליאס</u>	<u>691</u>	<u>אוסמה אליאס</u>
מודד מוסמך	מספר רשיון	שם המודד
<u>13.2.2012</u>		
תאריך		

**2. עדכנויות המדידה**

וזרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקויסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ערוכנת כיום: 9.1.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>אוסמה אליאס</u>	<u>691</u>	<u>אוסמה אליאס</u>
קידד מוסמך	מספר רשיון	שם המודד
<u>9.1.2013</u>		
תאריך		