

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19680

שם תוכנית: מלון "הצוק" - כרמיאל

משרד הפנים
מחוז הצפון
02.01.2013
נצרת עילית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית "כרמיאל"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19680 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הקליטה ביום 25/09/13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון עכ"ט שפול, אד"ר יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>19680 הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה יעוד של מגרש למבני ציבור לטובת מגרש לתיירות עבור בניית מלון
ספא חדש בכרמיאל המשקיף להרי הגליל התחתון מעל שמורת נחל חלזון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלון "הצוק" - כרמיאל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19680/ג	מספר התוכנית		
21.128 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
16 דצמבר, 2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לייר	לפי סעיף ^ט בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש לחשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	וועדה מקומית כרמיאל. 226/200 756/100
1.5.2 תיאור מקום	בחלק הדרומי של שכונת רבין, גובל בשמורת נוף נחל חלוון ושכונת רמיח.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	עיריית כרמיאל. • חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כרמיאל רמת רבין דרך השלום לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19869	• מוסדר	• חלק מהגוש	33,34,35,42	36,44,45,48,50
19875	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	39
18993	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	19,20,35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול!

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר		18992, 18993

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר		

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לי"ר
---	------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	אזור לשימור משאבי מים, ללא רגישות סביבתית, מרקם עירוני	י.פ. 5474	18/12/2006
תמ"א 8	כפיפות	השטח לא נמצא בשטח שמור.	החלטה 693	21/6/1981
תמ"א 10/ד/10	כפיפות	לעניין מתקנים פוטו וולטאיים	החלטה 2646	26/12/2010
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	אזור רגישות גבוהה א'1- פגיעות מי תהום נמוכה.	י.פ. 5704	16/08/2007
תמ"מ 2 תיקון מס' 9	כפיפות	שטח ליישוב עירוני, שטח ללא הגבלות סביבתיות	י.פ. 5696	30/07/2007
ג/12813	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/12183, הוראות תכנית ג/12183 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5117	3/10/2002
ג/9669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9669 ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	23/9/1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דניאל כהנא	22 מרץ, 2010	---	17		מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	דניאל כהנא	22 מרץ, 2010	1	--	1:1,000	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	דניאל כהנא	22 מרץ, 2010	1	--	1:250	מנחה	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	רותי ארני	10 אוגוסט, 2010	2	24	1:500 1:1,000	מנחה	נספח נופי סביבתי (רקע וניצנות, ניתוח מצב קיים ומוצע)
	וועדה מחוזית	א.ט. הנדסה	10 אוגוסט, 2010	1	--	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

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 (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	eliezer@ambientbc.com		052-5389688	04-9580922	משעל הכורס 2/1 כרמיאל, מיקוד: 21227	514586262	פרספטוס ישראל בע"מ		גבריאל לואיס ילין	

1.8.2 יזם בפועל										
גוש / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	eliezer@ambientbc.com		052-5389688	04-9580922	משעל הכורס 2/1 כרמיאל, מיקוד: 21227	514586262	פרספטוס ישראל בע"מ		גבריאל לואיס ילין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
גוש / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafontichnun@mmi.gov.il	6560521		6558211	ה.ד. 580 נצרת עלית 17105				מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	
	esler_m@ladpc.gov.il	04-9085679		04-9085671	ה.ד. 660 כרמיאל מיקוד: 20100				עריית כרמיאל	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
גוש / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	danny@danka-arc.com	9991321	050-7623242	04-9990321	פארק תעשייה משב 20179			78363	055566640		דניאל כהנא	עורך ראשי
	azimur96@netvision.net.il	999230		04-9998090	שכניה ד.ג. משב 20183		אוימוט מדינות	790	056522089		אורי תונן	מו"ד מוסמך
	atumadid@netvision.net.il	9800018	054-5388495	04-9800323	לב משב ד.ג. משב 20179		א.ס. הנדסה	70847	306159674		אלה חוסימסקי	כבישים ומתכנן
	r.aranyi@gmail.com	9991778	054-4655501	04-9991777	יובלים ד.ג. משב 20142			82346	053209508		רותי ארני	אדריכלית

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**

הקמת מלון סוויטות עירוני ברמה A לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדרת מגרש למלון, הגדרת זכויות והגבלות הבניה.
- ביטול מגרש למסחר ושינוי יעודו למגרש לבניני ציבור עבור שכונת רמיה.
- קביעת תנאים והוראות בניה לתיירות.
- קביעת בינוי מנחה, תנועה וחניות במגרש המיועד לתיירות.
- תנאים למתן היתר בניה.
- הקטנת קו בנין מ-10 מ' ל-5 מ' בין המגורים הגובלים ממערב לבין מגרש התיירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 21.128 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תיירות	6,400		+ 6,400	0.00	מ"ר	
	72		+ 72	0	מסי יח"ד אירוח	
מבני ציבור	350		- 4,594	4,944	מ"ר	
מסחר	0.0		- 178	178	מ"ר	

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" - גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	75	תירות
	70	מבנים ומוסדות ציבור
	65	שטח ציבורי פתוח
	62	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות
	61	דרך משולבת
	60	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 מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
66.86	14,126	66.86	14,126
3.31	700	2.41	510
0.60	125	4.81	1,016
14.70	3,107	0.00	---
0.00	---	2.27	479
0.00	---	8.81	1,861
0.93	197	1.24	263
13.60	2,873	13.60	2,873
100	21,128	100	21,128

4 ייעודי קרקע ושימושים	
4.1	תיירות:
4.1.1	שימושים
א.	יותר להקים מלון סוויטות עירוני ברמה A, הכולל 72 חדרים, עפ"י הנחיות ותקנים של משרד התיירות.
ב.	יותר להשתמש בקרקע למסחר תיירותי כולל הסעדה ואירוח ולאטרקציות תיירותיות.
ג.	יותר להקים מבני שירות הדרושים להפעלת המתקנים הנ"ל כגון: מחסנים, שירותים, ומתקנים הנדסיים.
ד.	יותר להקים חניות תת-קרקעי.
4.1.2	הוראות
א.	הכל בחתום לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
ב.	החדרים יתוכננו במבנה אחד או במספר מבנים, עפ"י נספח הבינוי.
ג.	יושם דגש על ההפנייה לנוף.
ד.	התכנון והפיתוח יהיו מותאמים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י דרישות החוק.
ה.	יובטח פתרון חניה לאורחים, עובדי המלון, ולרכב שירות (פריקה וטעינה).
ו.	האיכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.2	מבני ציבור:
4.2.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבני ציבור, עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, באישור הועדה המקומית, עפ"י ההוראות שבתכנית זו, ועפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
ב.	מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית.
4.3	שטח ציבורי פתוח:
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לגינות נוי, מרחבי ירק ונופש, כיכרות ופסי ירק להפרדה. יותר מעבר תשתיות. הכל לפי הוראות הנספח הנופי.
4.3.2	הוראות
א.	יבוצעו עבודות גינון, עבודות עפר ופיתוח עפ"י הצורך, ולפי הוראות הנספח הנופי.
4.4	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות:
4.4.1	שימושים
א.	ישמש לגינות נוי, מרחבי ירק ונופש, כיכרות ופסי ירק להפרדה. יותר מעבר תשתיות. הכל לפי הוראות הנספח הנופי.
4.4.2	הוראות
א.	יבוצעו עבודות גינון, עבודות עפר ופיתוח עפ"י הצורך, ולפי הוראות הנספח הנופי.
ב.	יותר לשלב בשטח טיילת, כחלק משביל סובב כרמיאל. מפלס השביל יתוכנן באופן שיוצר קיר מינימאלי בינו לבין הקרקע הטבעית לכוון הנוף (דרום), וקיר/פיתוח מינימאלי בין השביל לבין מתחם המלון- לטובת שילוב השביל בנוף באופן מיטבי.
4.5	דרך מאושרת, דרך משולבת:
4.5.1	שימושים
	ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניות לאורכה, ומעבר קווי תשתית תת-קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (2)	אפיקות לדונם (יח' נטו)	מס' יח' אירוח	תכנית ב- % תכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				שטח מס' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקומות	מעל לקומות	מתחת לקומות						מעל לקומות	שטחי בניה	שטח שירות	עיקרי				שטח שירות
				2	3		20.0	לי"ר	72	50%	74.3%	10,500	3,600 (1)	(1)	500	6,400	14,126	75	תיירות
עפ"י נספח בינוי והתשריט (4) (3)																			
4.0	4.0	4.0	5.0	---	2		8.0	---	---	50%	64%	450	(1)	(1)	100	350	700	70	מבני ציבור

הערות לטבלה:

- (1) הועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- (2) גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה העיקרי למבנה.
- (3) יותר לבנות חניון תת- קרקעי בקו בנין קדמי וצדדי = 0.00 מ'.
- (4) יותר להקים מבנה שער ותחנת טרנספורמציה בקו בנין קדמי 0.0 מ'.

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

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, פיתוח נופי, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי להיתר בניה יוגש תשריט איחוד וחלוקה לאישור חוועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו למגרש התיירות יהיה התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע הסדר לפי סעיפים 195 או 196 לחוק התכנון והבניה, וקבלת אישור שר הפנים או הממונה להעברת הזכויות במקרקעין מהרשות המקומית.
- ו. תנאי להיתר בניה עבור מוסדות הציבור, התיירות והשטחים הפתוחים יהיה ביצוע מלא של כל מערכות התשתית.

6.2 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בערייה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית ליחידה הסביבתית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ומערכות השמע ומהפעילות הצפויה במקום לרבות ארועים ופסטיבלים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. תותר הקמת מתקן לטיהור שפכים מקומי למחזור עצמי בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ז. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ח. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של המועצה המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. תותר הקמת מתקנים לאנרגיה חליפית שיהיו בטכנולוגיה מתקדמת על פי הוראות המשרד לאיכות הסביבה. הקמת המתקנים תתאפשר על גג מבנה המלון ובכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 סעיף 8.
- י. החומרים לבניית המבנים יהיו ככל הניתן טבעיים ובהתאם למאפיינים של הבניה הירוקה.

6.3 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס חוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.

ג. החנייה תהיה על פי התקן חתקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4 הוראות עיצוב אדריכלי:

6.4.1 כללי:

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה לשטח המיועד לתיירות יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, 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 ומשרד התיירות.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תחיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.4.2 שמירה על חזות המבנים:

- א. 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 התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תחיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.
- ג. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינוורת מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ד. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה: מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, ארובות תנורי חימום, דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין, גדרות, מעקות, סככות ופרגולות, פתרון הניקוז של המבנים.
- ה. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.

ו. גגות:

1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור הוועדה המקומית.
2. התקנת מתקנים על גבי הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. (כולל דודי שמש).

6.4.3 גינות:

- א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- ב. ככל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- ג. עקירת עצים תבצע רק באישור מהנדס העיר, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי מהנדס העיר.

6.4.4 שיקום סביבתי:

- א. שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה והפיתוח ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהבקשה להיתר. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל נוף והרשות המקומית ותעשה בתאום ובאישור רשות הטבע והגנים.
- ב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס או לסיום העבודה בטרם יבוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

- ג. לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים.
- ד. הקירות התומכים יבנו מאבן לקט גלילית על פי הנחיות אדריכל נוף.
- ה. קירות תומכים בגבולות הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימאלי של 2.00 מ' ממפלס קרקע מפותחת סופית בתחתית הקיר. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית, ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. פתרון זה או כל פתרון אחר, כתוצאה מהתנאים הטופוגרפיים בשטח, יובא לאשור מחנדס הוועדה המקומית.
- ו. גובה הקיר התומך לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך לקיר.
- ז. קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ- 75 ס"מ.
- ח. מסלעות מסלעי גיר שטוחים, מקסימום 5 נדבכים ברצף.

6.4.5 עודפי הפירה ומילוי:

- א. תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה, ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומרי הפירה והמילוי (ניבוא חומרי מילוי ואו ייצוא של חומרי הפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. בתכנית שתוגש יוצגו שטחים זמניים לטיפול בחומרי הפירה ומילוי, שטחים לצורך התארגנות, ועירום זמני של כל חומרי הפירה ומילוי בתחום הקה הכחול של התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכונה.
- ג. תאסר הוצאת שכבה עליונה של אדמת גן מהשטח.
- ד. יזם התכנית יחוייב בטיפול מקיף במילוי הקרקע הקיים במתחם, גם אם חלקו נמצא מחוץ לגבולות התכנית.

6.5 תשתיות

6.5.1 מים:

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

6.5.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מחנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.5.3 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום:

- א. מי הנגר העילי מתחום המבנים והמגרשים יועברו לשטחים צבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ותדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים ותדירים.

6.5.4 **ביוב:**

חיבור למערכת הביוב הוא תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5.5 **חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות חשנאה:
1. מיקום תחנות חשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות חשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות החשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.5.6 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

- א. לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני-תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת תכנית זו. לעניין זה ייראו 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 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתקנון.
- 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 הפקעות לצרכי ציבור

- א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
- ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור - על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 עתיקות

- א. בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטח- יש להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- ג. יש ליידע את רשות העתיקות בכתב, 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין נשוא תכנית זו.

6.10 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.

6.11 קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר כרמיאל.

6.12 אשפה:

- א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע מנחל איכות הסביבה והתברואה של עריית כרמיאל.
- ב. מתקני האשפה בעגלות, מסודרות בעמדה סגורה ומקורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה- בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של הערייה.
- ג. עמדות האשפה יתוכננו כחלק מהבינוי /או מערכת הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למגרש.
- ד. ריצוף עמדת האשפה יהיה מבטון מוחלק עם שיפוע ניקוז כלפי הכניסה עם אבן שפה מונמכת בכניסה. הקירות יצופו בקרמיקה בצידם הפנימי לכל גובהם. בפתח יהיה משקוף פלדה עמיד להגנה ודלתות רפפה. גמר חוץ- אבן. קירוי- יוגש לאישור פרט קירוי בהתאם למיקום.

6.13 פקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחומי המגרש. על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוחל ביצוע בקרה הנדסית 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים).

6.14 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15 נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16 עמידה בפני רעידות אדמה

- א. היתר בניה יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בת"י 413 ובהתאם לליעודו של המבנה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, קבלת חוות דעת גורם מקצועי המתמחה בנושא סיכונים ססמיים.

6.17 מבנים להריסה

- א. מבנה גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תקפה של תכנית זו.

6.18 ביצוע התכנית

יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכת התשתית, בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי הענין ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

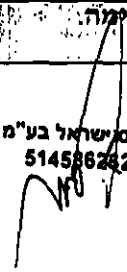
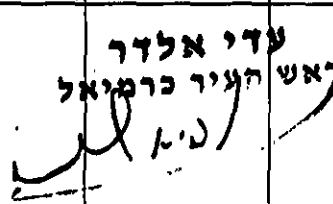
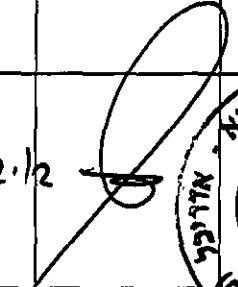

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

א. זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
ל.א.א.01		פרספטוס ישראל בע"מ ח.פ. 514586242			יזם ומגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון			בעלי עניין בקרקע
		עיריית כרמיאל ראש העיר כרמיאל עדי אלדר			
30.12.12			055566640	דניאל כהנא אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית