

12.06.13

2127047-1

תכנית מס' ג/18857

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12-06-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18857

שם תוכנית: מגרשים 154-155 באזור התעשיה בכרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18857
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.06.13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלט סגל אד"ר
י"ר תע"ת ת"ת

הודעה על אישור תכנית מס' 18857
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נערכה על מנת לענות על צורך לשינוי יעוד ושימושים במגרשים 154, 155, לאפשר יעוד ושימוש משולב מסחר ותעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 154-155 באזור התעשייה בכרמיאל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם כרשומות

18857/ג

מספר התוכנית

3.346 זונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

07-04-13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם כרשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

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 כרמיאל
 קואורדינטה X 229465
 קואורדינטה Y 758795
- 1.5.2 תיאור מקום א.ת. כרמיאל, מדרום לרח' היוצרים ומצפון לרחוב האופן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כרמיאל יישוב שכונה אזור תעשיה היוצרים, האופן מספר בית 16 17

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	מוסדר	חלק מהגוש	155, 154	115, 116

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19159	19149

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/2361 תרש"צ 12/18/1	חלקות 9, 10, 38, 39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2361	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר ההוראות בתכנית ג/2361 ממשיכות לחול	2348	21-07-10
תרשי"צ 1/18/12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר ההוראות בתרשי"צ 1/18/12 ממשיכות לחול	חוק אישור שיכונים ציבוריים	28-09-82
תרשי"צ 1/18/11	כפיפות	גבול התרשי"צ המסומן בתכנית זו אינו משתנה .	חוק אישור שיכונים ציבוריים	22-10-81
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	ולנת"ע ישיבה 276	03-07-2007
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	הוראות תמ"א 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	1955	18-07-2007
תמ"א 35	כפיפות	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	04-01-2006	27-11-05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון- אדרי	07-04-13		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון- אדרי	07-04-13	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ש.קרני- מתכנ תניות	07-04-13	1		1:250	מנחה	נספח תניה
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון- אדרי	07-04-13	1		1:250	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המגבירה ההוראות על 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 (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
19159 154,155	razn@nehoraygroup.com	9883146	052-3949449	04-9585777	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	מס' תאגיד	רשות מקומית	510808694	נהוראי ושתי לבוניו 1979 בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
razn@nehoraygroup.com	04-9883146	052-3949449	04-9585777	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	510808694	נהוראי ושתי לבוניו 1979 בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נגרת עילית					מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
hrama@actcom.co.il	04-9884354	052-8780242	04-9884354	רח מצפה נוף 56 כרמיאל	מס' תאגיד	21319	0102443373	רמה חיטרון	אדריכל	
atmadid@netvision.net.il	04-9800018	04-9800323	04-9800323	רקפת 145, ד.ג. משגב 20175	מס' תאגיד	1294	307377424	טאוניו בוריס א.ט. הגדסה	מודד מוסמך	מודד
karni_s@netvision.net.il	04-8251095	04-8244468	04-8244468	רח דישראל 46, חיפה 34334	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	12449	005754072	שמואל קרני ש.קרני מהנדסים בע"מ	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה

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
	לא רלבנטי

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 ייעוד למגרשים 154,155 משטח תעשייה ומלאכה לשטח ביעוד מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד של הקרקע מתעשייה ומלאכה ליעוד מסחר ותעסוקה.
 2.2.2 קביעת השימושים המותרים במבנים לפי ייעודם.
 2.2.3 הגדרת זכויות והגבלות בניה במגרשים - שטחים, גובה, מבנים.
 2.2.4 קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי
 2.2.5 קביעת שלבי הבניה והתניות הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.346
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		1,065	537-	1,602	מ"ר	תעסוקה
שטח עיקרי		1,005	+	0	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		תאי שטח	יעוד
		002, 001	מסחר ותעסוקה
		004, 003	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
-	-	72.56	2,428
72.56	2,428	-	-
27.44	918	27.44	918
100.00	3,346	100.00	3,346

←

אחוזים	יעוד	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
-	תעשייה		
72.56	מסחר ותעסוקה		
27.44	דרך מאושרת		
100.00	סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעסוקה		4.1
שימושים		4.1.1
<p>א. שטחים לשימוש מסחר ותעסוקה. ישמשו לחנויות, משרדים, תעשייה זעירה, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, מתקני שירות, ולכל סוגי התעשיות הבלתי מזיקות. לא יותרו תעשיות שיש בהן שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים. כמו כן לא יותרו: תחנות כח, תעשיות דשנים והאחסנה הכרוכה בה, ייצור ואריזת חומרי הדברה, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת או כל מעל ועסק מזהם אחר.</p> <p>כל שימוש יעמוד בדרישות המנהל לאיכות הסביבה ברשות המקומית ומנהלת רשות המים בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה. שימושים שידרשו לדעתם יועברו לאישור במשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ומפורטים לעיל.</p>		
חניות פרטיות ותפעוליות לעסקים		ב.
הוראות		4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, 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.</p>	
ב. הנחיות פיתוח	<p>ב. לא יינתן היתר בניה במגרש 154 למימוש זכויות הבניה והשימושים המוקנים מכח תכנית זו, שלא יכלול את החניון המקורה המוצע בתכנית זו, ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע החניון.</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. חזיתות המבנים הפונות לרחוב היוצרים והאופן יחופו בחומרים קשיחים - אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. בחזית המבנה לכיוון רח' היוצרים יותר גגון קל מעל ויטרינות וכניסות, שיוגדר כמעבר מקורה פתוח. שטחו יחושב כשטח שירות וקווי הביניים שלו לכיוון רח' היוצרים יהיה 5 מ'.</p> <p>ו. חזיתות המבנים על קווי ה-0 בצידי המגרשים - יחופו בטיח אקרילי או פיגמנטי ברמה גבוהה.</p> <p>ז. מתקניים הנדסיים וצנרות ישולבו ויוסדרו כחלק אינטגרלי של הגגות והחצרות, לפי אישור מהנדס העיר. כיסוי מתקני שירות ובגומחות של המבנה לא יחשב כשטח בניה.</p> <p>ח. המבנה יכלול חדר מדרגות, מעלית ומעבר שיאפשרו גישה מהמפלס התחתון של שני המגרשים למפלס העליון.</p> <p>א. כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית לאישור מהנדס העיר שתכלול מדרכות, כניסות לרכב ולהולכי רגל, ניקוז, מערכות תשתית,</p>	

<p>פרוט חומרי הגמר, צמחיה ושילוב עצים בוגרים, השקיה, תאורת הרחוב והחניה, פילרים, שילוט, גידור ושערים, קירות חצרות למתקנים הנדסיים, פרטי ביצוע שיידרשו. ב. הפיתוח יאפשר מעבר חופשי בין המגרשים במפלס התחתון וגישה חופשית לחדר המדרגות ולמעלית.</p>		
---	--	--

	4.2
שם ייעוד: דרך מאושרת	
שימושים	4.2.1
תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות במדרכות, חניה וגינון.	א.
הוראות	4.2.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מסלס לבניסה הקובעות(1)		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מחלת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות (1)							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי			
2	0	0	-	3	16	70			170	1,930	-	-	1,135	001	מסחר ותעסוקה		
<p>קווי בנין: 7 מ' לקומות מעל הרחוב, 2 מ' לקומות מעל הרחוב. צפיפות לדונם: 46.25%. מספר יח"ד: 525. אחוזי בניה כוללים: 5.28%. שטחי בניה סה"כ: 5,285 מ"ר. מספר קומות: 3. גובה מנה: 16 מטר. תכנית: 70%. צפיפות לדונם: 170 יח"ד. מספר יח"ד: 1,930. שטחי בניה סה"כ: 1,930 מ"ר. שדות: 90 מ"ר (8%). עיקרי: 525 מ"ר (46.25%). מעל לבניסה הקובעות (1): 525 מ"ר (46.25%). גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר): 1,135. מס' תא שטח: 001.</p>																	
2	0	0	-	2	13	70			133	1,380	-	-	1,293	002	מסחר ותעסוקה		
<p>קווי בנין: 7 מ' לקומות מעל הרחוב, 2 מ' לקומות מעל הרחוב. צפיפות לדונם: 41.76%. מספר יח"ד: 540. אחוזי בניה כוללים: 23.20%. שטחי בניה סה"כ: 1,380 מ"ר. שדות: 300 מ"ר (23.20%). עיקרי: 540 מ"ר (41.76%). מעל לבניסה הקובעות (1): 540 מ"ר (41.76%). גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר): 1,293. מס' תא שטח: 002.</p>																	

(1) הכניסה הקובעת במפלס רחוב האופך

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המנהל לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות 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 המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף התברואה בעיריית כרמיאל והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

6.2 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. מספר מקומות החניה יהיו לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניות, מערך הפריקה, הסדרי הכניסה והיציאה - לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ד. לא יינתן היתר בניה במגרש 154 למימוש זכויות הבניה והשימושים המוקנים מכח תכנית זו, שלא יכלול את החניון המקורה המוצע בתכנית זו, ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע החניון.

6.3. הוראות בנושא חשמל

הוראות חברת חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום 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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן/ מציר הקו	מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון -110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח עליון 400ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' חשמל
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

- להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
- אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

o לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון, או 3 מ' מהמסד של עמוד החשמל 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 ועליון יחולו תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 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.

6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.

6.6 איחוד וחלוקה, רישום

א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו - הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כנדרש בחוק
ב. רישום ייעשה בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה

6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
א. הגשת חווי"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר בניה לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.8 מעליות

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

6.9 מתקני תקשורת

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

6.10 פיקוד העורף

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

6.11 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, שילוב מבנים חדשים וקיימים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבי בניה - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.12 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.
- ג. ניקוז:
-תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי,
הנגר העילי יועבר למערכת הניקוז של אזור התעשייה.

6.13 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 תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור תאגיד המים "עין כרמים" בדבר חיבור הבנין לרשת המים

6.14 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.

6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי**

7.2 מימוש התוכנית

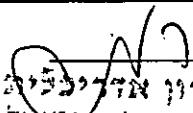
זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	נהוראי ושות' לבניין 1979 בע"מ לבנין (1979) בע"מ		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	רמה חיטרון - אדריכלית		
זים בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	נהוראי ושות' לבניין 1979 בע"מ לבנין (1979) בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון		

אין לנו התנגדות על ידינו או על ידי מי שאנו מייצגים או על ידי מי שאנו מייצגים את המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה היסוד הנדרש עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין להימנעו זו באה במקום היסודות כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רישות מוסמכת. כל הנהגה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין היטח הכללי בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ליישום, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 27.5.13

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: רמה היטרון-אדריכלית תאריך: 06-05-13 חתימה: 
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. רח: רעפה נוף 59, סכמאל
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מחוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה 04-988435

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

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

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

⁽³⁾ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י ההלטה/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁽⁷⁾ עמ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

רמת השרון, אזוריכלית

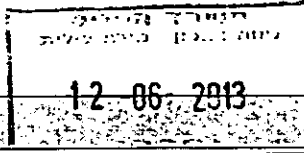
רח' מצפה נוף 56, כרמיאל

חתימת ג'פס 04-9889354

עורך התוכנית: רמה חיטרון - אדריכלית תאריך: 06-05-13

ג'הס'ב'ן התוכנית לב'ן התוכנית			
מספר תוכנית מוקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-	-	-	-

ג'הס'ב'ן התוכנית לב'ן התוספת/בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רמה חיטרון (שם), מספר זהות 010244333 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18857 ששמה מגרשים 154-155 באזור התעשיה בכרמיאל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 21319.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א טאובין בוריס מודד מוסמך מדידה, נספח איחוד וחלוקה
 ב. קרני שמואל מהנדס אזרחי נספח תנועה וחניה
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.

ר' רמה חיטרון
 רח"י מצפה ארן 6
 טלפקס 04-9884354
 כרמיאל

חתימת המצהיר

06-05-13
 תאריך

12-06-2013

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרני שמואל (שם), מספר זהות 005754072
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18857 ששמה מגרשים 154-155 באזור הצעשיה בכרמיאל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם הרשות המקומית המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00012449
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים חניה ותנועה 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 ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

06-05-13
תאריך

12-06-2013

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/18857

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלנד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.01.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלנד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

06-05-13 תאריך	א.ט. הנדסה תכנון, שיוך ומדידות מאורכי בוריס מהנדס גיאומטרי ומדידת מוסמך מ.ד.ג. 1294 ת.ז. 30737742	1294 מספר רשיון	טאובין בוריס שם המודד
-------------------	---	--------------------	--------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.01.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

06-05-13 תאריך	א.ט. הנדסה תכנון, שיוך ומדידות מאורכי בוריס מהנדס גיאומטרי ומדידת מוסמך מ.ד.ג. 1294 ת.ז. 30737742	1294 מספר רשיון	טאובין בוריס שם המודד
-------------------	---	--------------------	--------------------------