

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/כר/9599/4

שם תוכנית: " שינוי קו בנין קדמי נקודתי- בנין תקשוב, בוג כרמיאל"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>ועדה מקומית כרמיאל</b>          אישור תכנית מס' מק/כר/9599/4          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 2013003 מתאריך 13/3/19</p> <p>מנהל הועדה: יו"ר הועדה          אייל רותם          מהנדס העיר          עיריית כרמיאל</p> <p>עדי אלדר          ראש העיר כרמיאל</p>	
---	--

--	--

מסמך: 1	
מחוק: 3	
תאריך: 4/4/13	
חתימה:	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנדונה מוגשת בעקבות רצון היזמים להתקין מדרגות נעות לשרות הציבור ולאוכלוסיה מיוחדת על מנת להקל על ההגעה לקומות העליונות. המדרגות יותקנו חיצונית לבנין ולכן נידרשת תכנית לשינוי קו הבנין לצורך זה בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

" שינוי קו בנין, בנין תקשוב-ביג כרמיאל "

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/כר/9599/4

מספר התוכנית

5.78 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 26/8/13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

62(א)א 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא אחד 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	230,500
		קואורדינטה Y	759,200
1.5.2	תיאור מקום	כרמיאל-אזור התעשייה כניסה מזרחית מכביש עכו-צפת דרך מסי'85.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כרמיאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות עכו
		יישוב	כרמיאל
		שכונה	אזור התעשייה
		רחוב	מעלה כמון
		מספר בית	ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19160	מוסדר	חלק מהגוש	---	9

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**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	אזור תעסוקה מרחבי, ללא מגבלות סביבתיות	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	אזור תעסוקה-ללא מגבלות סביבתיות	כפיפות	תמ"מ 2/9
23/11/1997	4590	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9599 ✓
26/11/2006	5599		שינוי	מק/כר/9599/1 ✓
6/12/2006	5603		שינוי	מק/כר/9599/2 ✓
12/11/2009	6020		שינוי	מק/כר/9599/3 ✓
26/11/2009	6025		שינוי	ג/17007 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	13/11/2012	אדרי' זהבי איתי	ו. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	13/11/2012	אדרי' זהבי איתי	ו. מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:500	ל"ר	1	13/11/2012	אדרי' זהבי איתי	ו. מקומית	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלק (ה')
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ביג מרכזים מסחריים בע"מ	512313982	ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח	073-2600444	לי"ר	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ביג מרכזים מסחריים בע"מ	512313982	ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח	073-2600444	לי"ר	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הקרקע	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון		רח' חרמון 2 נצרת עילית	04-6558211	לי"ר	04-6558213	לי"ר
חוכר-1	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ביג מרכזים מסחריים בע"מ	512313982	ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח	073-2600444	לי"ר	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il
(זרכים)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית כרמיאל		שד' קקל 100 כרמיאל	04-9085671	לי"ר	04-9085679	לי"ר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	זהבי איתי	058498239	086522	לי"ר	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	itay@zehavy.com
• מודד	מודד מוסמך	י. פומרנץ	לי"ר		לי"ר	כרמיאל	04-9889281	לי"ר	04-9889281	לי"ר

**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.

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 קו בנין קדמי נקודתי להקמת מדרגות נעות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-40 ס"מ באופן נקודתי להקמת "מדרגנועי". (עפ"י סעיף 62(א)א 4 לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.78
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	---	לי"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	אזור תעשייה עתירת ידע מגרש 801

**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 כפומים			תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות				
			801	אזור תעשייה עתירת ידע
			401	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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
73.67	4.26	אזור תעשייה עתירת ידע		73.67	4.26	אזור תעשייה עתירת ידע
26.33	1.52	דרך מאושרת		26.33	1.52	דרך מאושרת
100	5.78	סה"כ		100	5.78	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה עתירת ידע.</b> (תא שטח 801, מגרש 101א בתבע מאושרת).	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	עפ"י תכנית ג/9599 המאושרת.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	חומרי בניה והגמר יהיו כפופים לתכנית חזיתות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
<b>ב.</b>	חניות	פתרון החניות והסדרי התנועה יהיו כפופים לנספח התנועה והחניה ויוגש כנספח תחבורה סופי במצורף לבקשה להיתר ועל פי התקן התקף.
<b>ג.</b>	פיתוח	תכנון הפיתוח במתחם יוגש כנספח לבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. עבודות הפיתוח, הגינון והחניות יבוצעו ע"י היזם בתאום עם העיריה, כתנאי למתן טופס 4.
<b>ד.</b>	הוראות עיבוד אדריכלי	1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן ויאושר ע"י מינהל הנדסה בעיריה, המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה. 2. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשימושים הנ"ל יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש. כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות. 3. מיקום הדרגנוע ייקבע בתכנית להיתר בתוך תחום קווי הבניין באישור הוועדה המקומית. 4. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>ה.</b>	רישוי עסקים	תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק על פי חוק
<b>ו.</b>	זיקת הנאה למעבר	תא שטח מס' 801 המסומן בסימון זיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות למיניהם, מדרכות ציבוריות ולגינון. תותר בניית מתקני דרך בלבד בשטח זה. זיקת ההנאה תרשם בטאבו ע"י היזם לטובת כלל הציבור.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b> (תא שטח 401).	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א</b>	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות למיניהם, מדרכות ציבוריות ולגינון. תותר בניית מתקני דרך בלבד בשטח זה.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי קו אדום מקווקו בתשרט				עפ"י תכנית מאושרת ג/9599, מק/כר/1/9599, מק/כר/2/9599 וכל תכנית שבאה אחריה										801	תעשייה עתירת ידע			

\* יתאפשר קו בניין קדמי נקודתי של 0.4 מ' להתקנת מדרגות נעות לגישה חיצונית לקומה העליונה של המבנה.

**6.0 הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1	תנאי להיתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכולל דרכי גישה, מדרכות וחניות.
6.2.2	תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה במגרש, מדרכות וחניות בהתאם להנחיות העיריה
6.2.3	תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק כחוק.

**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 תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה 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 אוירי 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	כבלי חשמל מתח עליון
	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.

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 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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)

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 פיקוד העורף**

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

**6.5 חניות**

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף, בתחום המגרש או בקרבה לו.

**6.6 תשתיות****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס תאגיד המים "עין כרמים".

**2. ניקוז:**

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

**3. ביוב:**

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

**6.7 אשפה**

6.7.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.8 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.9 הפקעות לצרכי ציבור**

6.11.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**6.10 הוראות בדבר פיתוח, שימור וניצול מי נגר עילי****א. נגר עילי**

מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש והמבננים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.

**6.11 פיתוח תשתית**

- 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 קווי 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 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 רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים.

מחיר זכיה 2013

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
חב' ביג מרכזים מסחריים בע"מ	ביג מרכזים מסחריים בע"מ	
מגיש התוכנית		

שם:	חתימה:	תאריך: 26/8/13
זהבי איתי		
תאגיד:	מספר תאגיד:	
איתי זהבי אדריכלים בע"מ		
עורך התוכנית		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
חב' ביג מרכזים מסחריים בע"מ	ביג מרכזים מסחריים בע"מ	
יזם בפועל		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
מנהל מקרקעי ישראל עיריית כרמיאל		
בעל עניין בקרקע		