

2000224907-1

תכנית מס' ג/19931

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

00-00-2014

נתקבל
נכרת עולמו

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19931

שם תוכנית: "תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב בתעשייה
לייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל"

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל

סוג תכנית: מפורטת

מקום התכנית: כרמיאל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 1113 715 1290" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>19331</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>5.3.14</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אגרי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="311 1572 662 1703" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>19331</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להוסיף שימושים מסחריים בתחומה באזור התעשייה ההופך להיות בעל שימושים משולבים של מסחר תעסוקה ומלאכה ולהתאים את ייעודי השטחים בהתאם למפורט בתרשים מצב מוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב בתעשייה לייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית ג/19931

1.2 שטח התוכנית

4.680 דונם

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

16/03/2014

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

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

כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינטה X	758599
		קואורדינטה Y	229693

1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשיה - כרמיאל
-------	------------	---------------------

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כרמיאל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	עכו
		יישוב	כרמיאל
		שכונה	אזור תעשיה
		רחוב	החרושת
		מספר בית	36

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	• מוסדר	• חלק מהגוש	95	121 חלקת דרך 94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
			ל.ר

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
			ל.ר

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל.ר
-------	----------------------------	-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/כר/1/2370	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מק/כר/1/2370, ממשיכות לחול.	החלטת ועדה מקומית 2004006	12/12/2004
תרש"צ 1/18/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתרש"צ 1/18/11, ממשיכות לחול.	-----	20/10/1981
ג/2370	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/2370 ממשיכות לחול.	2366	11/09/1977
תמ"א 18 תיקון 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 18 תיקון 4, הוראות תמ"א 18 תיקון 4 תחולנה על תכנית זו.	החלטת ממשלה 937	09/07/1906
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/07
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות, הוראות תמ"מ 2, הוראות תמ"מ 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/07/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	10-10-2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	10-10-2013		24	-	מחייב	הוראות התוכנית
	משרד תחבורה	יעל רוזנפלד	10-10-2013	1		1:250	מחייב	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני	10-10-2013		23		רקע	נספח הידרולוגי

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6403338		04-6522433	רחוב ירושלים 61 עפולה	513552166	רשות מקומית סיוון מרכז מסחרי בע"מ				
		04-9085549		04-9085541	שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל		ועדה מקומית לתכנון וזבניה כרמיאל				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6403338		04-6522433	רחוב ירושלים 61 עפולה	513552166	רשות מקומית סיוון מרכז מסחרי בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6403338		04-6522433	קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל				
	04-9085549		04-9085541	רחוב ירושלים 61 עפולה	513552166	סיוון מרכז מסחרי בע"מ				חוכר
				שדרות קק"ל 100 ת.ד. 660 כרמיאל		עורית כרמיאל				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Hertzelre1@bez eqint.net	04-6597457	052-3271750	04-6597457	רחוב הרב לוי 12 עפולה			32837	הרצל רפאלי	אדריכל ובונה ערים	
modeday@netvision.net.il	04-9931277		04-6404243	ת.ד. 792 רמת ישי 30095	513496943	מורדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ		משה מרין	מהנדס	מורד
roads@yael-eng.co.il	04-6041421		04-6041720	תמרת 23840	514198357	יעל הנדסה בע"מ		יעל רוזנפלד	תכנון כבישים ותעוה	יועץ תעוה

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**

שינויי ייעוד משטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך משולב בתעשייה לשטח בייעוד מסחר תעסוקה ותחבורה ושינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. התאמת ייעודי קרקע ושימושיה למצב קיים.
2. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
3. קביעת זכויות והגבלות בניה
4. קביעת הוראות אדריכליות, קביעת כללים לפיתוח, הסדרת תנועה וחניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.680 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
		800	800	-	מ"ר	מסחר
		616	-2,714	3,330	מ"ר	תעסוקה + תדלוק
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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
		100	מסחר תעסוקה ותחבורה
		200	דרך מאושרת
		300	דרך מוצעת
		402, 401, 400	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
-	-	3,332	"תעשייה משולב בשרותי דרך
71.2%	3,332	-	מסחר תעסוקה ותחבורה
19.2%	898	898	דרך מאושרת
4.1%	190	-	דרך מוצעת
5.5%	260	450	שטח ציבורי פתוח
100%	4,680	4,680	סה"כ

• יעוד שלא על פי המבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר תעסוקה ותחבורה	4.1
שימושים	4.1.1
א.	בשטח זה יותרו השימושים למסחר, תחנת תדלוק מסוג ג' על כל נספחיה המסחר יכלול חנויות-אולמות מכירה ובתי עסק לשימושים השונים ומסעדות.
ב.	תדלוק- תחנת תדלוק מסוג ג' לפי הוראות תמ"א 18 שינוי 4: תכלול מסעדה, בית קפה, קיוסק או חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן, ומשרד לשירותי הרכב בשטח כולל של 86 מ"ר בסה"כ לפי טבלת זכויות והוראות וגג בשטח 550 מ"ר מעל איי משאבות. כמו כן תותר הקמת מתקן רחיצת מכוניות ומשרד.
ג.	מסחר- המסחר יכלול חנויות- אולמות מכירה ובתי עסק לשימושים השונים ומסעדות-
הוראות	4.1.2
א.	רשות המים יש לעמוד בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק 1997. השדרוג ייעשה על פי הדרישות האחרונות והמעודכנות של המשרד להגנת הסביבה עבור אזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה.
ב.	
ג.	

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
א.	ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.
ב.	תותר הבלטת גוון לקירווי המדרכה עד 2.5 מטר בגובה שלא יפחת מ-3 מטר בתוך חלקת הדרך.
ג.	
הוראות	4.2.2
א.	
ב.	
ג.	

שם ייעוד: דרך מצעת	4.3
שימושים	4.3.1
א.	ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.
ב.	
ג.	
הוראות	4.3.2
א.	
ב.	
ג.	

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
א.	ישמש לצורך שבילים, נטיעות גנים ומקלט וכל שימוש אחר שמטרתו לשרת את עובדי אזור התעשייה ובתנאי כי יקבל את אישורה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פי התכנית המפורטת.
ב.	בשטח זה קיים ומאושר מיקלט תת קרקעי המשרת את הציבור.
ג.	
הוראות	4.4.2
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י מזרחי	ציד-י מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא. (השטח)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת							
2	3	0	0/5	--	2	(1)12	53.4%	--	--	53.4%	1780	שרות	עיקרי	300 מ"ר (מיועד למסחר)	800 מ"ר	100	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה	
															3,332			תדלוק,	
																400			שטח ציבורי פתוח

1. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במיבנה עד לקצה העליון ל המבנה.
2. מיקלט קיים תת קרקעי

6. הוראות נוספות**6.1 - הוראות ארכיטקטוניות:**

1. המבנים יחופו בחומרים קשיחים בשיעור של 100% בהתאם לדרישות הוועדה מקומית. בבקשות להיתר יסומנו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה. אחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית ויוסותרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2 מטר או ע"י קירות אוטמים שלא ייראו לעין.
2. תכנית המגרש תוגש בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מפת מדידה עדכנית יסומנו שטחי גינון וחנייה פריקה וטעינה, מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, שילוט תאורה וגדור. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובאו לאישור מהנדס הוועדה כתנאי להגשת בקשת היתר בניה.
3. חזיתות המבנים יבוצעו תוך מתן אופי ארכיטקטוני מגובש למבנה - ויחופו בשיעור של 100% בחומר קשיחים ללא צורך בתחזוקה כגון אבן קרמיקה וכו' - ראה סעיף 6.1.1
4. מתקני גג מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי כולל הסתרתם של למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס העיר. שמירה על צורה חיצונית של מבנים:
- 4.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.
- 4.3 לא תותר התקנות מערכות מכל סוג על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.

6.2 - פתוח תשתית

- 6.2.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 6.2.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.2.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.2.4 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.
- 6.2.5 תשתיות ופתוח לפי הוראות מק/מכ/1/2370:
1. יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית, ביצוע התשתיות לרבות פתוח, סלילה, מדרכות ניקוז, גינון ותאורה וכד' יהיה מושלם.
2. תותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל מגרש אחד דרך מיגרש אחר באישור הוועדה המקומית.
3. תכנון פתוח: הגשת וקבלת אישור מהנדס העיר לתכנית פתוח מפורטת למגרש תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר: העמדת מבנים, חתכנים אופייניים, סימון מפלסי פתוח, דרכים וחיות בקומת הכניסה, גידור, גינון, פרטי חומר גמר קירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב מתקנים לפסולת וכל פרט אחר שידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר. תכנית פתוח תערך בקני"מ 1:250 עפ פרטים בהגדלה כנידרש ותוגש כניספח לבקשה להיתר בניה לאישור הוועדה.
4. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט אפורה הבניה בחזית תהיה ללא מילוי בטון בתפרים, ראש קיר מאבןפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
5. גידור יבוצע מבניה קשיחה - אבן מסותתת או אבן לקט, גובה הגדר יהיה 2.2 מטר לפחות - לא תותר גדר רשת שזורה או גדר פח.

6.3-חניה

החניה תהיה בתחום המיגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנידרש בתקנות.

6.4 - פקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש.

6.5- מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6- ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. נגר עילי- אין לבנות בניה משמרת מים בתחום התכנית. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.

6.7- ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המתחם למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתוכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8- סידורים לנכים
קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה הבטחת גישה לכל סוגי האוכלוסיה (נכים) ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה שבתוקף.

6.9- תנאים למתן היתר בניה
<p>1. משרד הבריאות- א. תנאי למתן היתר חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. חיבור המתחם למערכת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992</p> <p>ג. בתי אוכל (מסעדה, בית קפה, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג 1983.</p> <p>2. היתרי בניה לבניינים יינתנו אך ורק לאחר ביצוע כל תנאי הרישוי על פי החלטות וועדת בנין ערים, בנוסף לאמור לעיל יופיעו הפרטים הבאים בתיק הבקשה להיתר (תיק וורוד)</p> <p>א. כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות מערכת הביוב, הניקוז למי גשם ותשטיפים, כולל הפתרונות; למניעת מזהמים, פתרונות למערכי פסולת, לגידור, לגננות ולחנייה.</p> <p>ב. תכנית ביוב מפורטת עם פתרון לטיפול בשפכים, דלקים ושמיים באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. גינון - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרויקט.</p> <p>ד. תזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים שבהם תוצג ההשתלבות החזותית של הפרויקט בנוף המקומי.</p> <p>ה. גדרות- בכל המגרשים הגובלים במגרשים שכנים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, יוקמו על ידי המפעילים גדרות, פרטי הגדרות יפורטו במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. יש לקבל מרשות המים חוות דעת להקמת תחנת הדלק, בהתאם להנחיות תמ"א 18 שינוי 4.</p> <p>4. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>

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

6.11 שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.12 - הוראות כלליות

1. הגבלות תברואתיות:

- כל המבקש להיכנס לאזור יגיש בקשה למשרד איכות הסביבה ולוועדה המקומית - בצרוף שאלון שבו יפרט את ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד משני הגופים יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון, הכנת סקר סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית שבעירייה, והגשתו לגופים הנ"ל לבדיקה. הסכמתם לתנאים למתן היתר תינתן לאחר בדיקת הסקר והשאלון.
2. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד. אנטנות נוספות למחקר ופתוח בלבד תותרנה באישור מהנדס העיר - הקמת אנטנות טלוויזיה ורדיו תחויבנה בהגשת סקר סיכונים ותוצאות בדיקה על פי דרישות מהנדס העיר.
3. שילוט: המפתחים או כל הבאים מכוחם יהיו אחראים לביצוע שילוט ההכוונה ושילוט כללי במתחם. כל השילוט טעון אישור הוועדה המקומית. השילוט יקבע על פי הנחיות שילוט שיוגשו לאישור הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר הבנייה וכחלק מתכנית שילוט כללית שתוגש עם תכניות הבנייה והפיתוח. השילוט יהיה חלק מעיצוב הכניסה וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי, הכיתוב יהיה מאותיות בודדות, שתבלוטנה ממישור השלט.
- 3.1 תותר הקמת שלט תחנה על גבי עמוד בגובה עד 15 מטר בשתי פינות המגרש הקדמיות ושלט ההכונה בגובה של 8 מטר בכניסה לתחנה.
- 3.2 השילוט הקבוע והזמני יוגשו לאישור על פי דרישות מהנדס העיר.

6.14. שמירת איכות הסביבה:

- א. שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - מפגע סביבתי:
- מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה והאוויר, הקרקע והמים (עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בחי בצומח ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי משרד איכות הסביבה. פליטה לאוויר, לשפכים או לפסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף, כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח אפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות המחלקה העירונית לאיכות הסביבה לאישורם.

6.15. חיזוק מבנים על פי ת.מ.א 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.16. אשפה

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.

6.17. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כ.ר	
2		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/6/14	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	סיון מרכז מסחרי (2004) בע"מ ח.מ. 51-355166	תאגיד/שם רשות מקומית: סיון מרכז מסחרי בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	

תאריך: 8/6/14	חתימה:	שם: הרצל רפאלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	תאגיד: סיון מרכז מסחרי בע"מ ח.מ. 51-355166	

תאריך: 8/6/14	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	סיון מרכז מסחרי (2004) בע"מ ח.מ. 51-355166	תאגיד: סיון מרכז מסחרי בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית כרמיאל	
תאריך: 8/6/14	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	סיון מרכז מסחרי (2004) בע"מ ח.מ. 51-355166	תאגיד: סיון מרכז מסחרי בע"מ	

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה הרצל רפאלי (שם), מספר זהות 052363447 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19931 ששמה _ תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב בתעשייה לייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום סינוי ערים מספר רשיון 32837
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
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.


הרצל רפאלי
אדריכל ובונה ערים

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר יעקב גולד (שם), מספר זהות 059735506, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19931 ששמה תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב נ'תעשייה לייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ארכיון ויש בידי תעודה מטעם רשמ הארץ מס' 71968 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא אי"ז י"א חת"מ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי 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 ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

8/6/14
תאריך

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/19931

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) 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: 15/1/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: שלמה גרין מספר רשיון: 640

תאריך: 15/1/14 חתימה: משה מרין מודד מוסמך
 מספר תע"מ: 640 מספר תע"מ: 042

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19931_

שם התוכנית: תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב בתעשייה לייצור מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל.


הרצל רפאלי
אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: 10/10/2013 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.**

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	*	
		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?	*	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	*	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	*	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	*	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	*	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	*	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	*	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	*	
		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?	*	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוך לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	*	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	*	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/תחנית מוסד התכנון.


(5) ראה התייחסות לנושא כפרק 10 בנהל ובחנניות 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) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

וזכנית מספר: ג/19931
 שם התוכנית: תכנית לשינוי יעוד מתחנת תדלוק ושרותי דרך משולב בתעשייה ליעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה בכרמיאל.


 הרצל רפאלי
 אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: 10/10/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כר/מק/7/424 אלון כרמיאל מופקדת	הפקדה		8/8/2002

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

ערר 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.