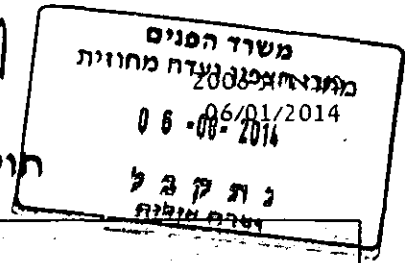


2000248629-1



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/20490

מתחם תעסוקה ומסחר רחוב היוצרים 15 אזה"ת כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

דברי הסבר לתוכנית

זאת תכנית מפורטת מקומית הכוללת הוראות למגרש אחד שנכלל בתכנית ג/2083 במגרש פעל, עד שנסגר, מפעל לעבוד מוצרים לתעשיית הרהיטים מחומרי עץ ושיירי עץ. מספר שנים המבנה נטוש ומצבו הפיסי מתדרדר. במטרה להפכו למבוקש מבקשים היוזמים לגרום לשדרוג המבנה ע"י הוספת תכליות למסחר ולצדן פעילות תעסוקה ואף למצות את יתרת זכויות הבניה בבניה חדשה ברוח הזמן שתהיה מיועדת לתעסוקה מודרנית וכל זאת תוך שמירת זכויות לתעשייה עתידית במתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם תעסוקה ומסחר ברחוב היוצרים 15 אזור תעשייה כרמיאל 20490/ג
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	14.982 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה סוג התוכנית	1 23/07/2014 תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית ל.ר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
		קואורדינאטה X	229,600
		קואורדינאטה Y	758,950
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה כרמיאל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כרמיאל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה ישוב רחוב מספר	כרמיאל היוצרים 15
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	מוסדר	חלק	6	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

עמוד 2 מתוך 26

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
19145	19159

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש / תא שטח	מספר תוכנית
1 א 63	2083/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
30.07.2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ/9/2. הוראות תמ"מ/9/2 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	ת.מ.מ/9/2
19.12.1995		הועדה המחוזית בישיבתה מיום 2.1.2013 אישרה הקלה בקו בניין מדרך 85 ל 50 מ' במקום 100 מ' מציר הדרך עבור ייעוד תעסוקה ומסחר.	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית.	תמ"א 3
17.1.2011	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/10/ד/10. הוראות תמ"א/10/ד/10 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/10/ד/10
15.7.2003	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34. הוראות תמ"א/34 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34
16.8.2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/4. הוראות תמ"א/34/ב/4 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
14.9.2009	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/5. הוראות תמ"א/34/ב/5 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/5
18.5.2005	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/38. הוראות תמ"א/38 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/38
10.3.2008	5784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/19/23. הוראות תמ"א/19/23 תחולו על תכנית זו.	• כפיפות.	תמ"א/19/23
12.04.1977	2311	התכנית זו גוברת על ג/2083	• שינוי	ג/2083
21.8.1980	2653	תכנית זו גוברת על תכנית מתאר כרמיאל.	• שינוי	ג/424
21.6.1998	4656	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/מק/4/424. הוראות כר/מק/4/424 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	כר/מק/4/424

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	נעמן בלקינד	23/07/2014	-	26	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	נעמן בלקינד	22/07/2014	1	-	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
01.05.2013	אבירם צ'ק - קק"ל	נירה סיימון	13/04/2013 20/04/2013	1	1	1:500	מנחה	נספח עצים בוגרים
23.02.2014	משרד הגנת הסביבה	אדיב שפרינצק	02/2014	-	24	-	מנחה	דו"ח תוצאות בדיקות קרקע מתחם אורצ'רד
	משרד התחבורה	שמואל קרני	22/07/2014	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה לתב"ע

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
sivanbamm@012.net.il	04-6403338		04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	514540111	ד.א. תבור כרמיאל בע"מ				
	08-8520794		08-8560333	רח' היוצרים 15 כרמיאל 21652	510657026	אורצ'רד פורמית בע"מ				

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
sivanbamm@012.net.il	04-6403338		04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	514540111	ד.א. תבור כרמיאל בע"מ				
	08-8520794		08-8560333	רח' היוצרים 15 כרמיאל 21652	510657026	אורצ'רד פורמית בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mami.gov.il	04-6560521		04-6558211	קרית הממשלה נצרת עלית ת.ד. 580		רשות מקרקעי ישראל				
sivanbamm@012.net.il	04-6403338		04-6522433	רח' ירושלים 61 עפולה 18251	514540111	ד.א. תבור כרמיאל בע"מ				
	08-8520794		08-8560333	רח' היוצרים 15 כרמיאל 21652	510657026	אורצ'רד פורמית בע"מ				חוכרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Naaman@yaad-arc.co.il	04-9909990	052-3733730	04-9902215	יעד, דג. משגב 20155 מושב יעד	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	09041	008077554	נעמן בלקינד	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
gal@yaad-arc.co.il	04-9909990	-	04-9902215	יעד, דג. משגב 20155 מושב יעד	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	00113447	028602787	גל בר יוסף	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
skarni@karni-eng.co.il	04-8251095	050-5233488	04-8244468	דישראל 46 א חיפה 34334	510799893	ש. קרני מהנדסים בע"מ	12449	05754072	שמואל קרני	מהנדס אזרחי	מתכנן כבישים, תנועה וניקוז
nira.simon@gmail.com	054-477753	153546345451	077-5401795	ת.ד. 152 יד חנה 428400	032435075	נירה סיימון תכנון נוף		032435075	נירה סיימון	אדריכל ית נוף	מתכנת נוף
Bennov01@gmail.com	072-248899	050-4676660	03-5790356	דנגור 24 בני ברק		בן נוב מורדס	523	25046475	בן נוב	מורד מוסמך	מורד

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

- שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומסחר, הגדרת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מתעשייה למתחם תעסוקה ומסחר קביעת הוראות וזכויות בניה.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת הוראות לפיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות למתקנים פוטו וולטאיים לפי תמ"א/10/ד/10.
- הגדלת תכסית, הגדלת מסי קומות, הגדלת גובה בניה.
- הקלה מקו בנין של דרך 85 ל 50 מ' במקום 100 מ' מציר הדרך בעבור ייעוד תעסוקה ומסחר.
- קביעת רצועה עם הנחיות ברוחב 10 מ' למעבר תשתיות מים תת קרקעיות כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 14.982

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (שטח עיקרי)		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ג/2083 אין חלוקה בין שטח עיקרי לשרות.		8565	-425	8990		תעסוקה
		3464	+ 3464	0		מסחר

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רצועה עם הנחיות מיוחדות למעבר תשתיות מים תת קרקעיות	6		
		6	מסחר ותעסוקה

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
100.00%	14,982	14,982	תעשייה
100.00%	14,982	14,982	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: תעסוקה ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה קלה ותעשייה עתירת ידע. שטח לתעשייה עתירת ידע ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, לרבות מרכזי תצוגות וסחר למוצרי תעשייה עתירת ידע ומתקנים תעשייתיים שמטרתם לשרת את היעדים הנ"ל.
ב.	תעסוקות משרדיות: מכוניס רפואיים, מרפאות, מעבדות, חדרי ניתוח, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אמנים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, בתי תוכנה, שרותי צילום ושרטוט.
ג.	שטחים לאחסנה.
ד.	מסחר – מינימום שטח חנות 200 מ"ר (עיקרי) לשימושים: מסחר סיטונאי, חנויות קמעוניות שונות לביגוד והנעלה, חנויות מזון, אלקטרוניקה, ספרים, צעצועים, ריהוט, שרותים טכניים ופיננסיים, שרותי דלפק (בנק, דואר וכו').
ה.	מסעדות
ו.	מתקנים הנדסיים נלווים (טרפו- מיקומו הסופי ייקבע באישור מינהל הנדסה ובתאום מראש עם חברת החשמל בעת תכנון מפורט לביצוע).
ז.	שטחים לחניה.
ח.	מתקנים פוטו וולאטים ע"ג הגגות ע"פ דרישות תמ"א 10 ד"י/10 סעיף 8.
4.1.2	הוראות
א.	<p><u>עיצוב אדריכלי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים, עמידים לאורך זמן, חומרי הגמר המותרים למבנים: אבן טבעית, אבן מלאכותית (לא יאושר שימוש בקרמיקה), טיח מינרלי בחזית אחורית וציידית (עד 60% משטח הקירות), פנלים מפח מבודד וזכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית. שילוט על גבי קירות הבנין: השלט יוקם בתחום המגרש ולא יבלוט מעל גג המבנה, עיצוב השלט, יבוצעו אותיות נפרדות מאורות בגודל עד 70 ס"מ, לא יותרו שלטים ע"ג הגגונים. גודלו ומיקומו בתאום ואישור מינהל הנדסה. שילוט מעל ויטרינות החנויות: עיצוב השלט יהיה כמפורט בפיסקה הקודמת. השלט יוצב על גבי זיזים מיוחדים שיוכנו מראש. גודל ומיקום השילוט בתאום ואישור מינהל הנדסה. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל-שהוא. מבני עזר: ככלל לא תותר הצבת מבני עזר בצד המגרש הצופה אל הנוף או נצפה ממנו. במקרים מיוחדים תותר חריגה מכלל זה באישור מהנדס הועדה ובהתניה של סידורי הסתרה מתאימים לשביעות רצונו. חובה להסתיר חצרות משק, מתקני אשפה וכד' באמצעות קירות בנויים ו/או צמחיה מתאימה.
ב.	<p><u>הוראות בניו</u></p> <ul style="list-style-type: none"> תנאי לאישור היתר הבניה יהיה הגשה ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי למגרש בקני"מ 1:250. התכנית תכלול מיקום, מפלסי המבנה והמתקנים השונים, חומרי הבנייה, הגימור והגידור. כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיווג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. יש להתייחס לגגות כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה. מתקני מיווג אויר וצנרת בנין לא יפגעו בחזית המבנה ויהוו חלק אינטגרלי בעיצוב חזית המבנה.

<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנים. • תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתו של מהנדס הועדה אשר ימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. • תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה לנכים אל כל מבנה בשטח המגרש. • תנאי למתן היתר בניה – יש לקבל חוות דעת של גורם מקצועי לעניין סיכונים ססמיים. 	
<p>ג.</p> <p><u>מבני עזר למתקנים אלקטרו – מכניים ותחנות שנאים:</u></p> <p>בשטח שייקבע בכל מגרש למבני עזר ומתקנים אלקטרו – מכניים, תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, באישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל. • מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבנין המותר בתכנית הבינוי והפיתוח. • לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בניי התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס העיר. • גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיירה. • גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר. • מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות. 	
<p>ד.</p> <p><u>הוראות פיתוח:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי למתן היתר יהיה פיתוח המגרש בהתאם לתכנית פיתוח שתערך ע"י היוזם ותאושר ע"י הועדה המקומית. • תכנית הפיתוח תכלול פרוט המפלסים, דרכים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, קירות תומכים, תאורה, שילוט, נטיעות וגינות, קווי חשמל, קו טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, פיתרון ניקוז נגר עילי, מתקנים הנדסיים לרבות פרטים אדריכליים לנושאים המפורטים לעיל. • השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנים, ויוגש לאישור הועדה המקומית במשולב עם תוכניות הבקשה להיתר. • גידור: בחזית המגרש יותרו גדרות בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. גדר אטומה יש להתייחס אליה כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר. גדר מפרופילי פלדה ע"י מסד בטון בגימור אבן, כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי, לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא. • תמיכות במפגש מגרש / כביש: • תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב מילוי: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. • תמיכות במפגש מגרש – מגרש / שצ"פ: - בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים ובין מגרשים צמודים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. - בהפרשי גובה מתונים בין המגרשים לשצ"פ יבוצע מדרון מגונן בשיפוע 1:2. • לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל. • כמות החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה בתחום המגרשים ותיקבע לפי דרישת מהנדס הועדה, אך לא פחות מהנדרש בתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה, תשמ"ג 1983. • בקשות להיתר בניה בתחום התוכניות יידונו רק לאחר שהיוזמים ישלימו את תוכניות פיתוח ותשתיות, כמפורט לעיל, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. התוכניות יוכנו ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה, ואדריכל נוף מוסמך, בהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאישורו. 	

ה.	עבודות גינון
	<ul style="list-style-type: none"> • בתוך מגרשי החניה ינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל – 10 מקומות חניה. העצים יהיו בגובה 2.5 מ' לפחות וקוטר גזע לא קטן מ- 5 ס"מ. העצים יקבלו סידורי השקיה, תמוכות ומגיני עץ ממתכת. • לאורך הכבישים הגובלים ינטעו על ידי יזמי התוכנית עצים כני"ל בכמות של עץ אחד לכל 15 מ' אורך גבול לפחות. לנטיעות לאורך הכבישים הציבוריים תוסדר מערכת השקיה שתחובר למערכת המים העירונית. • בין הגדר לחניה רכבים פרטיים, תהיה רצועת נטיעות של שיחים ועצים ברוחב 1.00 מ' לפחות. • כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש, לשביעות רצון העיריה.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> • מים ניקוז וביוב - מים אספקת המים תהיה מתואמת עם תוכנית התשתית, תפורט בתוכנית הפיתוח ותהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל. - ביוב היתר בניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית. יש למנוע הצטלבות מערכות ביוב וניקוז.
ד.	<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל – סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התוכנית שאושרה במתן היתר בניה. • כל התשתיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. • לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעברים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. • לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. • מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות. • לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תוכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר. • הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות הגובה הסופי, שטחי הבניה וקוי הבנין, ולאחר אישור מוקדם של מהנדס העיר. השינויים יותנו בשמירה על עיצוב אדריכלי והשלמות האדריכליות של התזיתות.
ח.	<ul style="list-style-type: none"> • יש לתאם תכליות מאושרות עם המשרד להגנת הסביבה.
ט.	<ul style="list-style-type: none"> • באזור המסומן בהנחיות מיוחדות המיועד לתכנון קו מים עתידי: • יש לשמור רצועה ברוחב 10 מ' ולאורך תוואי קו המים המוצע בתמ"א 5/ב/34. • אסורה כל בניה בשטח זה כולל נטיעת עצים, השטח מיועד למעבר תשתיות מים תת קרקעיות. • לאחר ביצוע קו המים אין לבנות בניה קשיחה ולבצע הפירות מעל קווי המים. אין לבנות ולנטוע עצים או לבצע הפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. • ניתן ליישם משטחי אספלט לחניות ושטחים תפעוליים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		(לטמ) הוצאת א"מ	טמ"מ (% א"מ)	מ"ר לז"ד	מ"ר א"מ	שטחי בניה מ"ר / אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים	יעוד קרקע			
		מספר קומות	מספר קומות					מ"ר א"מ	מ"ר לז"ד	מ"ר א"מ				מ"ר א"מ		מ"ר א"מ
														מ"ר א"מ	מ"ר לז"ד	
א"מ	5	5	5	(3) 20 (2)	40%	7.7	8000	53.4%	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	14982 מ"ר	מסחר			
									מ"ר א"מ	מ"ר לז"ד	מ"ר א"מ			6	מסחר	
									מ"ר א"מ	מ"ר לז"ד	מ"ר א"מ					תעשייה
(5) 7	5	5	5	(3) 4 (2)	40%	7.7	4095	27.34%	2500 מ"ר 16.69%	5500 מ"ר 36.7%	3065 מ"ר 20.46%	14982 מ"ר	מסחר			
							4894	32.66%		1430 מ"ר 9.54%	3464 מ"ר 23.12%					

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מפלס שמתחתיה בשיעור שלא יעלה על 1,000 מ"ר.
2. הגובה המוקסימלי המותר יחשב מהכניסה הקובעת למבנים בתחום המגרש.
3. לא כולל קומה טכנית למערכות ויעיאה לגג מחדר מדרגות.
4. בשלב ראשון ייבנו 6529 מ"ר עיקרי + 2,460 מ"ר שרות בשלב השני ייבנו בנוסף 5500 מ"ר עיקרי + 2,500 מ"ר שרות.
5. ע"פ דרישת רכבת ישראל לא ייבנה מבנה במרחק הקטן מ-43 מטר מציד המסילה.

6. הוראות נוספות	
6.1 איכות הסביבה	6.1
6.1.1	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
6.1.2	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.
6.1.3	מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
6.1.4	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6.1.5	לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
	יוזם התוכנית יבצע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.
	ייאסר קיום מפעלים המייצרים שפכים בהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.
6.1.6	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. במידה וקיים חשש למפגע סביבתי, ועפ"י חוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה בעירייה או משרד איכות הסביבה, יהיה מהנדס הוועדה רשאי לפני מתן היתר בנייה לדרוש מיזם המפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית, בהנחיית מח' איכות הסביבה. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי, יידרש מבקש ההיתר להגיש תסקיר השפעה על הסביבה. על פי תוצאות התסקיר, יקבעו התנאים ויינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי, וזאת כתנאי היתר בניה.
6.1.7	לבקשת היתר בנייה לכל מפעל יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מונעת זיהום סביבתי". במקרה של בניה להשכרה ייעשה הדבר בתהליך הבקשה למתן רישיון עסק.
6.1.8	היתר בניה ו/או רישיון העסק בתחום התוכנית יותנה בעמידה בחוק הרעש 1990 או בכל חוק מדינה או חוק עזר שיהיה תקף באותה עת. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
6.1.9	היתר בניה ו/או רישיון עסק מותנה בעמידה בתקנות עדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיסוכם מעת לעת, ובסקר סיכונים עפ"י הנחיות המחלקה לאיה"ס של העירייה.
6.1.10	לא תאושר בתחום התוכנית הקמה של מפעלי תעשייה שבהם הפעילות התעשייתית כרוכה בפליטת מזהמים מסוג כלשהו לאוויר.
6.1.11	בתחום התוכנית יותר אך ורק שימוש בחשמל כמקור אנרגיה להסקה ולצרכים אחרים ולא יותר שימוש בכל חומר אחר.
6.1.12	לא יאושר אכלוס של מבנים בפרויקט תעודת גמר ואישור על גמר עבודות אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים והדרישות של מינהל תברואה ואיכות הסביבה של עיריית כרמיאל.
6.1.13	יש לתאם תכליות מאושרות עם המשרד להגנת הסביבה.

- 6.1.14 כל מיגון שיידרש מפני רעש ממסילת הברזל ו/או מיגון אלקטרומגנטי (בהתאם להנחיות תכנית החשמול תת"ל 18) ו/או מיגון מפני רעידות בשטחים שנכללים בתכנית זו יבוצעו על חשבון יזם התכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם רכבת ישראל.

6.2 דרכים וחניות

- 6.2.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.2.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית בהתאם לנספח התנועה.
- 6.2.3 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (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 כנדרש בתקנות.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.

- 6.3.2 תחנות השנאה

- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל בתוך קווי הבניין. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, באישור מהנדס הוועדה.
- 6.3.3 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'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- 6.3.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל 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 קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.4 היטל השבחה	6.4
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.4.1
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	6.5
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	
6.6 חומרי חפירה ומילוי	6.6
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	
6.7 מעליות	6.7
תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.	
6.8 מתקני תקשורת	6.8
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.9 מים	6.9
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.	
6.10 ניקוז	6.10
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.11 ביוב	6.11
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
6.12 אשפה	6.12
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.	
6.13 עודפי חפירה ופסולת בניין	6.13
התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין	

6.14 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור",
 "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה"¹
 יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- 6.14.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 6.14.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- 6.14.3 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- 6.14.4 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אשר יקבע ע"י מחלקת הנדסה.
- 6.14.5 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- 6.14.6 תנאי למתן היתר בניה כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ובתיאום עם פקיד היערות האזורי לצורך שמירה / העתקה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ הגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק.

6.15 תמ"א 38

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

6.16 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.17 פיתוח סביבתי

- 6.17.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- 6.17.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.18 פיתוח תשתית

- 6.18.1 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 6.18.2 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- 6.18.3 תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- 6.18.4 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

6.19	שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.20	תנאים להיתר בניה
6.20.1	לא יינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית עד אשר יובטח, להנחת דעתה של הועדה: <ol style="list-style-type: none"> א. פיתוח התשתית שבתחום התוכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודת ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש על ידי היזמים. ב. ביצוע התאמות תחבורה ותנועה בצומת הכניסה ובדרכים המובילות למתחם וביצוע הדרכים בתחום התוכנית עפ"י נספח התנועה שאושר ע"י משרד התחבורה. ג. קיום תנאי איכות הסביבה והתאמת אופי העסקים באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

6.21	הוראות לבניה משמרת מים
6.21.1	הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): <ol style="list-style-type: none"> א. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ומידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה:

6.22	תנאים לתעודת גמר
6.22.1	סיום עבודות בניה, פיתוח וגינון בכל תחום המגרש.
6.22.2	השלמת עבודות עפ"י נספח התחבורה.
6.22.3	הסרת מבנים זמניים.
6.22.4	סילוק פסולת וחומרי בניה.
6.22.5	ביצוע עבודות התשתית והחבורים לתשתית מים, ביוב, חשמל וטלפון.
6.22.6	אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

7.	ביצוע התוכנית
-----------	----------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר

7.2	מימוש התוכנית
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות		
מגיש התוכנית	שם: ד.א. תבור פורמית בע"מ תאגיד / שם רשות מקומית: תבור פורמית בע"מ מספר תאגיד: 514540111	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם: נעמן בלקינד תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	תאריך: 15/07/2014 מספר תאגיד: 511525305
עורך התכנית	שם: גל בר יוסף תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	תאריך: 15/07/2014 מספר תאגיד: 511525305
יזם בפועל	שם: ד.א. תבור פורמית בע"מ תאגיד / שם רשות מקומית: תבור פורמית בע"מ מספר תאגיד: 514540111	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: אורצ'יה פורמית בע"מ תאגיד / שם רשות מקומית: אורצ'יה פורמית בע"מ מספר תאגיד: 510657026	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד:
בעל ענין בקרקע	שם: רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל תאגיד / שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד: 510657026
חוכרים	שם: ד.א. תבור פורמית בע"מ תאגיד / שם רשות מקומית: ד.א. תבור פורמית בע"מ מספר תאגיד: 514540111	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד:
חוכרים	שם: תבור פורמית בע"מ תאגיד / שם רשות מקומית: אורצ'יה פורמית בע"מ מספר תאגיד: 510657026	תאריך: 4/8/14 מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: _____ שם התוכנית: אזור תעשייה צפוני כרמיאל מגרש 6

תאריך: 15/07/2014

נעמן בלקינד

עורך התכנית:

יעד אזורי תכנון
ומתכנני ערים ונוף
ע"מ

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.

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 וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: נספח תנועה			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 וחותמת ⁽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 התשריט 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)	✓		

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

		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2
--	--	-----------------------------------	-----

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 (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
✓		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? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		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 לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
	✓	האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל 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 לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?			
	✓	האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזית מוסד התכנון.
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "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.

✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	שמירה על עצים בוגרים ²
---	--	-----------------------------------

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נעמן בלקינד, מספר זהות 008077554, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20490 ששמה מתחם תעסוקה ומסחר ברחוב היוצרים 15 א.ת. כרמיאל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 09041.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן: **שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ**
 - א. שמואל קרני, יועץ תחבורה, נושאים הקשורים לתחבורה.
 - ב. נירה סיימון, יועץ נוף, נושאים הקשורים לנוף.
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, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אזורי הרים
ומתכנית ארבעה חתימה
חתימה

15/07/2014

תאריך

² עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גל בר יוסף, מספר זהות 028602787, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20490 ששמה מתחם תעסוקה ומסחר ברחוב היוצרים 15 א.ת כרמיאל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 00113447.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ
 - א. שמואל קרני, יועץ תחבורה, נושאים הקשורים לתחבורה.
 - ב. נירה סיימון, יועץ נוף, נושאים הקשורים לנוף.
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, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אדריכלים
 ומתכנני ערים
 חתימת המעצב

15/07/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שמואל קרני, מספר זהות 05754072, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית ג/20490 ששמה מתחם תעסוקה ומסחר ברחוב היוצרים 15 א.ת. כרמיאל (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והמתכננים שמספרה הוא 12449.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי נושאים הקשורים לתחבורה 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

23.7.2014

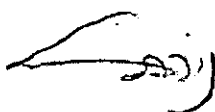
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה נירה סיימון, מספר זהות 032435075 מצהיר בזאת כדלקמן:

7. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית ג/20490 ששמה מתחם תעסוקה ומסחר ברחוב היוצרים 15 א.א.ת כרמיאל (להלן – "התוכנית").
8. אני מומחית לתחום נוף ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והמתכננים שמספרה הוא 99390.
9. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי נושאים הקשורים לאדריכלות נוף בתוכנית.
10. אני בעלת המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
11. הנני אחראית לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
12. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

28.7.2014

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 שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/20490

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

תריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערה על ידי ביום: 3.4.2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול ותקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

בן נוב

מודד מוסמך מ.ר. 523

רחוב רמגס 24 ב"ב סל: 03-5790356

תעודת זהות: 25724

חתימה

523
מספר רשיון

בן נוב
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: 03.04.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

בן נוב

מודד מוסמך מ.ר. 523

רחוב רמגס 24 ב"ב סל: 03-5790356

תעודת זהות: 25724

חתימה

523
מספר רשיון

בן נוב
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 20490/ג שם התוכנית: מרכז מסחרי/תעסוקה – היוצרים 15 א.ת כרמיאל

עורך התכנית: נעמן בלקינד תאריך: 15/07/2014 חתימה: *יעד אדרת*

*יעד אדרת
ומתכננים נעמן בלקינד*

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.