

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 01-10-2014  
 נ ת ק ב ל  
 נארת עילית

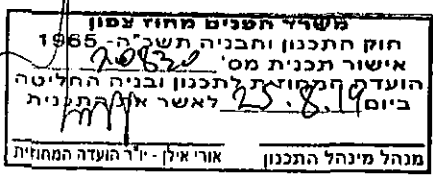
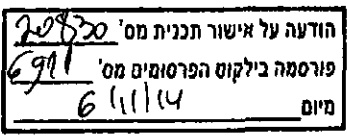
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20830

שינוי יעוד מאזור תעשייה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה  
ברחוב החרושת באזה"ת כרמיאל

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי ייעוד של שטח מתעשייה למסחר ותעשייה קלה,  
התכנית נועדה להתאים את ייעוד השטח לשימושים הנעשים בו בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד מאזור תעשייה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה ברחוב החרושת באזה"ת כרמיאל
		מספר התוכנית	20830/ג
1.2	שטח התוכנית	14.477 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	18/09/2014
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית
		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	230600
		קואורדינטה Y	758900
1.5.2	תיאור מקום	רח' החרושת 66-68, אזה"ת כרמיאל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כרמיאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות כרמיאל אזה"ת החרושת 66-68

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19160		חלק מהגוש	16,38,39	30,27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19160	19146

## 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
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2371/ג	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2371	2348	21.7.77
424/ג	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/424	2653	21.8.80
1/18/12	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1/18/12	פ-2914	29.9.82
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9, הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו	276 (ולנת"ע)	14.8.05
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	4467	4.1.06

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משרד תכנון "יובתים"	18.9.14		14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משרד תכנון "יובתים"	18.9.14	1		1:1000	מחייב	תשריטת התוכנית

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				נהוראי ושות' לבניין בע"מ (1979)	510808694	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	04-9585777	052-3949449	04-9883146	razn@nehoraygroup.com nehoray@nehoraygroup.com

#### 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
				נהוראי ושות' לבניין בע"מ (1979)	510808694	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	04-9585777	052-3949449	04-9883146	razn@nehoraygroup.com nehoray@nehoraygroup.com

#### 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
• חוכר				נהוראי ושות' לבניין בע"מ (1979)	510808694	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	04-9585777	052-3949449	04-9883146	razn@nehoraygroup.com nehoray@nehoraygroup.com
• בעלים				רשות מקרקעי ישראל		ת.ד. 580 נצרת עילית-17105	04-6558211		04-6560521	

#### 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 גבי מגן	006845226	24159	יובתים (1993) בע"מ	511870388	ת.ד. 252 כרמיאל 20100	04-9886919	050-4246897	04-9883867	gabi-yubateam@bezeqint.net
• מודד	מודד ישראל פומרנץ	012145975	605	י. פומרנץ מודד מוסמך		ת.ד. 399 כרמיאל	04-9889281	050-5375634	04-9889281	pdana@actcom.co.il

**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**

1. שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה ושינוי בזכויות הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד של שטח מתעשייה למסחר ותעשייה קלה, המשתלב באיזור וקביעת התכליות המותרות לכל השטח.
2. קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה.
3. מתן הוראות והנחיות לבינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח וחנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 14.477 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,800	+ 3,800	0	מ"ר	מסחר
		1,700	- 12,682	14,382	מ"ר	תעסוקה

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר ברכב	2	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
		1	
	תא שטח 2	102,100	דרך

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
74.5	11,063	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		74.5	11,063	תעשייה
25.5	3,414	דרך מאושרת		25.5	3,414	דרך מאושרת
100	14,477	סה"כ		100	14,477	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח למסחר ותעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ישמש להקמת מבנים לתעשייה קלה, בתי מלאכה, מוסכים, אולמות מכירה וכו', מחסנים ומתקנים טכניים הנדרשים להפעלתם ומשרדים הנדרשים עבורם, והכל ע"פי הוראות חוק התכנון והבנייה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות. לא יותר שימוש לתעשייה קלה ו/או מלאכה מכל סוג שהוא העלולה לגרום למטרדים סביבתיים כגון רעש, קרינה, זיהום אוויר או מים.
ב.	ישמש לבניית מבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי ולמשרדים ע"פי הוראות חוק התכנון והבנייה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות.
ג.	ישמש לחניות ודרכי גישה, רחבות שירות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, וכל שימוש אחר לשירות המבנים שבתחום התכנית, והכל באישור הועדה המקומית.
ד.	יתאפשר שימוש מעורב של מסחר ותעשייה קלה, תוך ניווד שטחי המסחר בין המבנים ובתוכם.
ה.	זיקת הנאה למעבר רכב השטח בתחום ייעוד זה, המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רכב", בצורת רצועה ברוחב 7 מ', ישמש למתן מעבר וגישת כלי רכב והולכי רגל למגרשים הגובלים. אסורה כל בניה בתחום שטח זה, פרט למתקני דרך, מיסעות סלולות, מדרכות וגינון.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל- כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכה 1965 . דרך- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מקדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות *											עיקרי
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1,2	2,000	1,875	3,800	ל.ר.	ל.ר.	80%	8,850	ל.ר.	ל.ר.	2 + מבנה יציאה לנג **	ל.ר.	כמסומן בתשריט		
			1,475	1,700											

\* במניין שטחי השרות יילקח בחשבון שטח של עד 450 מ"ר לצורך קירוי חזיתות מסחריות כ'קולונדות' להגנה מגשם/שמש וכמסתור ובית קיבול למתקנים טכניים כגון יחידות מיזוג אויר ואיוורור חיצוניות וכדומה.

\*\* יותרו יציאות מקורות מתדרי המדרגות אל הגג (מעל ל-2 הקומות) אשר יבלטו מעל פני הגג בשיעור שלא יעלה על 3.6 מ' ואשר שטחם הכולל לא יעלה על 50 מ"ר (לא כולל שטח חדרי המדרגות). שטחים אלה יכללו במניין שטחי השרות.

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח</b>
6.1.1	חומרי גמר של החזיתות יהיו בעלי קשיחות גבוהה וקיים ארוך כגון אבן או חומר איכותי אחר, ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
6.1.2	מתקנים הנדסיים ומערכות חיצוניות יוסתרו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
6.1.3	החזיתות המסחריות יכללו בחלקם 'קולונדות' להגנה מגשם/שמש וכמסתור ובית קיבול למתקנים טכניים כגון יחידות מיזוג אוויר ואיוורור חיצוניות וכדומה. עיצוב ה'קולונדות' יפורט במסגרת תכניות הבקשה להיתר.
6.1.4	גגות המבנים יטופלו כ'חזית חמישית'. במקרה של גגות שטוחים ייבנה לאורך היקף הגג מעקה אטום בגובה מתאים להסתרת הגג ומתקניו, אשר יפורט במסגרת התכניות לבקשת היתר.
6.1.5	חצרות שרות לצרכי אחסנת חוץ, מתקנים טכניים כגון מדחסים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות הסתרה המשתלבים בעיצוב הבניין, אשר ייבנו מחומרים קשיחים עם אפשרות שילוב אלמנטים קלים כגון משרביות, לוחות פח מנוקב וכדומה. עיצוב קירות ההסתרה יפורט במסגרת תכניות הבקשה להיתר.
6.1.7	תנאי למתן היתר בניה - אישור נספח בינוי וחניה.
6.1.8	נספח הבינוי והחנייה יכלול תשריט לעיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.8 להלן.
6.1.8	<p><b>הוראות להכנת תשריט לעיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשריט לעיצוב אדריכלי יוכן לכל שטח התכנית כמקשה אחת</li> <li>2. התשריט לעיצוב אדריכלי יאושר ע"י הועדה המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בו. היתרי בניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.</li> <li>3. התשריט לעיצוב אדריכלי יכול תשריטים והוראות בדבר:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. העמדת בניינים – בהתאם להוראות תכנית זו.</li> <li>ב. מפלסי כניסה וגובה בניינים.</li> <li>ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים פרטי גמר לגבי החזיתות והגגות, ופירוט חומרי הבנייה, הצבעים וחומרי החיפוי.</li> <li>ד. עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי החצרות, הגינות והחניות. לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים אלא על פי תכנית הפיתוח של התשריט לעיצוב אדריכלי.</li> <li>ה. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב האדריכלי תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הועדה המקומית במסגרת הליך של "הקלה".</li> </ol> </li> <li>ו. בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים, תתוכנן מערכת התיעול והניקוז, וינתנו חתכים טיפוסיים למערכת השרותים.</li> <li>ז. הבינוי המסומן בתשריט מחייב לעניין העמדת הבניינים, קווי בניין, גובה הבניין ומרחקים בין מבנים.</li> </ol>
6.1.9	לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות החיצונית של המבנה, כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת מעקות, סככות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.
6.2	<b>פיתוח נוף</b>
6.2.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה וקבלת אישור העירייה לתכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור, שערים וגינות, פירוט חומרי גמר, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט שיידרש לאישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
6.2.2	תכנית הפיתוח בק.מ. 1:250 לפחות, על רקע מדידה עדכנית, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר.
6.2.3	תכנית גינות והשקיה תאושרנה מראש ע"י מחלקת הגינות וההשקיה בעיריית כרמיאל.
6.2.4	הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י משרד התחבורה ומחלקת התחבורה בעירייה תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

6.3	תשתיות																																							
6.3.1	<p><b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>																																							
6.3.2	<p><b>ביוב:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>																																							
6.3.3	<p><b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>																																							
6.3.4	<p><b>אשפה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולכלים לאצירת פסולת מוצקה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>																																							
6.3.5	<p><b>חשמל:</b></p> <p>א. 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>בתכנון לאזוא מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. <u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u></p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="101 1198 1097 1836"> <thead> <tr> <th data-bbox="305 1198 525 1288">מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> <th data-bbox="101 1198 305 1288">מציר הקו</th> <th data-bbox="525 1198 1097 1288"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="305 1288 525 1321">3.00 מ'</td> <td data-bbox="101 1288 305 1321"></td> <td data-bbox="525 1288 1097 1321">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1321 525 1366">2.00 מ'</td> <td data-bbox="101 1321 305 1366"></td> <td data-bbox="525 1321 1097 1366">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1366 525 1411">0.3 מ'</td> <td data-bbox="101 1366 305 1411"></td> <td data-bbox="525 1366 1097 1411">תייל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1411 525 1467">5.00 מ'</td> <td data-bbox="101 1411 305 1467"></td> <td data-bbox="525 1411 1097 1467">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1467 525 1534">2.00 מ'</td> <td data-bbox="101 1467 305 1534"></td> <td data-bbox="525 1467 1097 1534">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1534 525 1590">-</td> <td data-bbox="101 1534 305 1590">20.00 מ'</td> <td data-bbox="525 1534 1097 1590">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1590 525 1646">-</td> <td data-bbox="101 1590 305 1646">35.00 מ'</td> <td data-bbox="525 1590 1097 1646">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1646 525 1680">0.5 מ'</td> <td data-bbox="101 1646 305 1680"></td> <td data-bbox="525 1646 1097 1680">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1680 525 1713">3.0 מ'</td> <td data-bbox="101 1680 305 1713"></td> <td data-bbox="525 1680 1097 1713">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1713 525 1769">בתאום עם חברת החשמל</td> <td data-bbox="101 1713 305 1769"></td> <td data-bbox="525 1713 1097 1769">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1769 525 1803">1 מ'</td> <td data-bbox="101 1769 305 1803"></td> <td data-bbox="525 1769 1097 1803">י. ארון חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="305 1803 525 1836">3 מ'</td> <td data-bbox="101 1803 305 1836"></td> <td data-bbox="525 1803 1097 1836">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו		3.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	0.3 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה	5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה	2.00 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי 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	3.0 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'		י. ארון חשמל	3 מ'		יא. שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו																																							
3.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																						
2.00 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)																																						
0.3 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה																																						
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה																																						
2.00 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי 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																																						
3.0 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																						
בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון																																						
1 מ'		י. ארון חשמל																																						
3 מ'		יא. שנאי על עמוד																																						

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 בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ, תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא מרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. בין בעל התשתיות לבין 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 עבודת 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 להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4	הוראות כלליות
6.4.1	<b>חלוקה:</b> תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלקה כנדרש בחוק תו"ב.
6.4.2	<b>רישום:</b> רישום יהיה בהתאם לסעיף 125 בחוק תו"ב.
6.4.3	<b>היטל השבחה:</b> היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4.4	<b>חניה:</b> החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
6.4.5	<b>הוראות הג"א:</b> לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.4.6	<b>כיבוי אש:</b> קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.4.7	<b>היתרי בניה</b> היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם לתשריט לעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1.8 לעיל.

6.5	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
	היתר בניה למבנה יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, זאת עפ"י דרישות ת"י 413 ותמ"א 38.

<b>6.6 הוראות להעתקת עצים בוגרים</b>
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו -- כ- 6 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ		30.9.14
יזם במועל (אם רלבנטי)		510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ		30.9.14
בעלי עניין בקרקע		510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ		30.9.14
עורך התכנית	אדריכל גבי מגן	006845226	רשות מקרקעי ישראל		
			יובתים (1993) בע"מ ח.פ. 511870388 טל 9886919 פקס 9883867		18.09.14

החרישת 49 ת.ד. 252  
כרמיאל 20100

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה: גבי מגן, מספר זהות: 006845226  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20830

ששמה: שם התכנית: **שינוי יעוד מאזור תעשייה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה  
ברחוב החרושת באזה"ת כרמיאל** (להלן – ה"תוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות ובינוי ערים, מספר  
רשיון: 24159.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

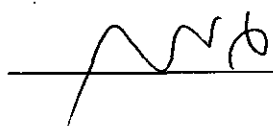
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יובתים (1993) בע"מ

טל. 9886919 מקס. 9883867

החרושת 49 ת.ד. 252

כרמיאל 20100



חתימת המצהיר:

תאריך: 18.9.14

**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/20830

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: 15.4.2010 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).

<u>18.9.14</u> תאריך	<b>ישראל פומרנץ</b> מודד מוסמך רשיון מס' 605 חתימה	<u>605</u> מספר רשיון	<u>ישראל פומרנץ</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.01.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>18.9.14</u> תאריך	<b>ישראל פומרנץ</b> מודד מוסמך רשיון מס' 605	<u>605</u> מספר רשיון	<u>ישראל פומרנץ</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	---------------------------------



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: גבי מגן תאריך: 18.3.14 חתימה: טל 9886919 מקס 9883867 (יובתיס) (1993) בע"מ  
 החרושת 49 ת.ו. 252  
 כרמיאל 20100

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 וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: _____		
	✓	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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 וחותמת <sup>(2)</sup> .	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/ רוזטות 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 (זים, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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 לתוכנית 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	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 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 לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/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) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית