

200029715g-1

מב"ת 2006

תכנית מס' 715g/2000
מחוז הצפון ועדה מחוזית

29-09-2014

נתקבל

ואכת עובדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21327

שם תוכנית: ניווד שטחים וקביעת הוראות וזכויות בניה
מגרשים 401 - 402 - איזור התעשייה המזרחי כרמיאל

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

עיר: כרמיאל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 1150 651 1288" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 715g/2000 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
<div data-bbox="244 1554 676 1843" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 715g/2000 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ביום 10.7.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית, תכנית לניוד שטחים וקביעת הוראות זכויות בניה מגרשים 401, 402, בגוש 19165 חלק מחלקה 2. מיקום מחדש לשפ"פ, הגדרות קווי בניין ותכנית באופן שיאפשר פיתוח המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ניוד שטחים וקביעת הוראות זכויות בניה
מגרשים 401 – 402 - איזור התעשייה
המזרחי כרמיאל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

יפורסם
ברשומות

ג/ 21327

מספר התוכנית

24.965 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

18/09/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כ

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5	מקום התכנית:
1.5.1	נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינטה X	231,725
קואורדינטה Y	758,600

1.5.2	תיאור מקום	שטח לא בנוי בפארק תעשייה מזרחי כרמיאל
-------	------------	---------------------------------------

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כרמיאל
-------	------------------------	-------------	--------

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה	עכו

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית
-------	-------------------------

יישוב	כרמיאל
שכונה	אזור תעשייה מזרחי כרמיאל
רחוב	
מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19165	מוסדר	חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלונטי	לא רלונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלונטי	לא רלונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות:				
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט מספר פרסומים	תאריך
ג/בת/199	שינוי	התכנית כפופה לכל הוראות התכניות המאושרות, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.		10/04/1997
מק/כר/6/199	שינוי	התכנית כפופה לכל הוראות התכניות המאושרות, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.		29/08/2003
ג/13804	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13804, הוראות תכנית ג/13804 תחולנה על תכנית זו.		24/07/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	מחוזית	אביגדור יעקובי	18/09/2014		16		מחייב	הוראות התוכנית
	מחוזית	אביגדור יעקובי	18/09/2014	1		1:1000	מחייב	תשריט 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 יוזם ומגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
michal@karmiel.biz			1800-301555	רחוב המלאכה 13, ת.ד. 130 כרמיאל, מיקוד 21921		החברה הכלכלית כרמיאל בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	מלון פלאזה, רחוב כרמל פינת חרמון, מיקוד 21921 נצרת עילית		רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון והגולן (רשות הפיתוח)				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Yacobi98@Netvision.net.il	04-8212026		04-8212025	ת.ד. 25585 חיפה 31254			031544	051703197	אביגדור יעקובי	אדריכל
Ronish@013.net.il	04-6558213		04-9991010	פארק תעשייה משגב, דואר נע משגב מיקוד 20179			844	056509581	רוני שניידר	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

מטרת התכנית קביעת שטח המיועד לתעשיה, נידוד שטחי שפ"פ וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת מגרש המיועד לתעשיה בגודל של 16.904 דונם.
 ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
 ג. קביעת שפ"פ חדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	24.965
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סך כל זכויות הבניה המצורפות משני המגרשים המאוחדים לשימושי תעשיה ללא שינוי ביחס למצב מאושר		14658.3	0	14658.3		תעסוקה

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1000	דרך מאושרת
				2000	שטח ציבורי פתוח
				3000A	תעשייה
				3000D , 3000C , 3000B	שטח פרטי 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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
18.18%	4.539	דרך מאושרת		18.18%	4.539	דרך מאושרת
5.34%	1.334	שטח ציבורי פתוח		5.34%	1.334	שטח ציבורי פתוח
67.71%	16.904	תעשייה		67.71%	16.904	תעשייה
8.77%	2.188	שטח פרטי פתוח		8.77%	2.188	שטח פרטי פתוח
100%	24.965	סה"כ:		100%	24.965	סה"כ:

* שטחי היעודים ללא שינוי בין מצב מאושר למצב מוצע.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	שימושים המותרים בתכנית ג/בת/199 ליעוד תעשייה א' וליעוד תעשייה מרכז מלאכה: ישמש למבנים לתעשייה העומדת בדרישות הסביבתיות, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים חניות, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית. מיקום המפעלים באיזור התעשייה ייקבע לפי אופיים ולפי מידת השפעתם הסביבתית בהתאם למפורט בהמלצות בפרק 3.2 בתכנית ג/בת/199 יתר ההוראות על פי תכנית ג/בת/199, ג/בת/6/199.
4.1.2	הוראות
א.	ההוראות על פי תכנית ג/בת/199, ג/בת/6/199 התכנית תואמת וכפופה לסעיפים 14 עד 28 של תכנית ג/בת/199 ומשנה רק מה שמפורט בסעיפי תכנית זו.
ב.	בהתאם לתכנית ג/בת/199, סעיף 12: במגרשים לאורך כביש 200 והעליה לכמון יותרו רק מפעלים נקיים במיוחד, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית. במפעלים אלה יידרש טיפול חזותי מיוחד כולל גידור, גינות, תאורה, הסתרת מתקנים על הגג וכו' להבטחת חזות נאותה מכיוון כבישים אלה. במגרשים בהם יהיה בינוי בשלבים, תוגש תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר של השלב הראשון. תהליך מיון המפעלים יתבצע על סמך שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל (נספח 1.14 לתכנית ג/בת/199) ובכפוף לנספח 1.2 (לתכנית ג/בת/199) - הליך כניסת מפעל לאזור התעשייה - בקרה סביבתית. ונספח 1.1 (לתכנית ג/בת/199) - תעשיות מותרות בתחום התכנית.

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	השטח ישמש לגינון, נטיעות ויצוב מדרונים, זאת בהתאם לסעיף 10.1 ו-10.2 בתכנית מק/כר/6/199. יותר מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א.	לא תורשה כניסת רכב למגרש דרך שטח פרטי פתוח. תחזוקת השטח על חשבון בעל הזכויות במגרש.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל. תשמש לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.3.2	הוראות
א.	לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 200 אלא רק מכביש 202.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
ב.	ישמש לצורך ייעוד, גנון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חניה מגוננת וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי איזור התעשייה בשעות הפנאי.
4.4.2	הוראות
ג.	פיתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פיתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח איזור התעשייה. תכניות הפיתוח יוכנו בליווי אדריכל נוף מוסמך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צד-י צד-י שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מעל מפלס לכניסה		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה	הקובעת						שטחי בניה סה"כ	הקובעת	מתחת לכניסה	הקובעת					שרות
**	**	**	לפי	לפי	לפי	50	ל.ר	ל.ר	228.6	38,636.4	19,092	0	4886.1	14658.3	1000	16,904	3000A	תעשייה
וכמוסון בתשריט	וכמוסון בתשריט	וכמוסון בתשריט	התכנית בתוקף	התכנית בתוקף	התכנית בתוקף				%	*			*	*				

זכויות הבניה למגרש מאחדות את זכויות הבניה הקודמות.

* קו בנין לכיוון כביש 200 יהיה 18.5-20 מגבול הדרך, (10 מגבול המגרש).

** קו בנין קידמי לכביש 202 יהיה 10 מ' מגבול הדרך. תותר הקמת מבנה שומר עד 5 מ' מגבול המגרש, ללא צורך בהקלה.

קו בנין "אפס" בגבול המגרש המזרחי, נועד למבני שרות כגון, חדרי חשמל וטרנספורמציה, מבני אשפה וכד'.

מבני השרות הנ"ל יוקמו במחוז כלל שניתן ולא יעלו על 50% משטח רצועת קו הבנין.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. התכנית תואמת וכפופה לסעיפים 14 עד 28 של תכנית ג/בת/199 ומשנה רק מה שמפורט בסעיפי תכנית זו.
- ב. תכנית זו תהיה כפופה לכל ההוראות וההנחיות הסביבתיות של התכניות המאושרות החלות בשטח, מלבד השינויים המוצעים בה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יוצאו לאחר שתובטח ביצוע דרך גישה לרבות הצמתים למגרש המבוקש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יבטח:
- פיתוח התשתית שבתחום התכנית: סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.
 - פיתוח השטחים הפתוחים.
 - איסור מתן היתר בטרם אישורה של תכנית לצורך רישום - סעיף 11, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009: לאחר תחילתה של התכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד וחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה; אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בנייה, בקיום תנאים נוספים.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.

6.3 חלוקה ורישום

- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית, תואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדירות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- הרישום יבוצע בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.4 הפקעות

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י חלוקה שנקבעה בתכנית קודמת בתוקף, יועברו לבעלות עיריית כרמיאל כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 איכות הסביבה

לפי הוראות ג/בת/199 על שינוייה.

6.7. הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב.1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 4. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח לא מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
 5. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הרשות המוסמכת.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה, בנייה לשימושים כגון מגורים מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מחיר הקו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
	קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן הייתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ' 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במח גבוה/נמוך ולא תתבצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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

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

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

6.8 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.10 פיתוח תשתית

- 6.10.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.10.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.10.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.10.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 6.10.5 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.11 מים

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

6.12 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל המגרש נשוא היתר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.13 ביוב

תנאי לקבלת טופס 4, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.14 קולטי שמש

- במידה ומתוכננים קולטי שמש:
- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, כחלק מתכנית היתר.

6.15 שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום הבקשה עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16. אשפה

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.18. עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר 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 בניה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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.

6.19. חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכניהן.

6.20. ישור ומילוי הקרקע

לא תוחל כל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח כנדרש ע"י הועדה המקומית, גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.21. סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.22. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.23. עיצוב ארכיטקטוני**עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

- א. כל בקשה להיתר תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה.
 - ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
 - ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.
 - ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
 - ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250, על רקע מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לע"ל.
 - ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
 - ז. בהתאם לאמור לע"ל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת דיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים או לרמת הפרוט.
 - ח. טיפול בחזיתות המבנים יכלול גם את החזית החמישית (חזית הגג) של המבנה.
- היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני, תכנית פיתוח ותכנית תחבורה בקנ"מ 1:250 לפחות וכמפורט לע"ל, שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

6.24. הוראות להכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני

- א. תשריט לעיצוב ארכיטקטוני יוכן לכל שטח המגרש לתעשייה כמקשה אחת.
 - ב. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בו. היתרי בניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.
 - ג. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול הוראות בדבר:
 - א. העמדת הבניינים – בהתאם לתכנית זו.
 - ב. מפלסי כניסה וגובה בניינים.
 - ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים פרטי גמר לגבי החזיתות, הבניינים והגגות ופרוט חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
 - ד. עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים.
 - ה. שטחי החצרות הגינות והחניות, או כל פרט אחר שידרש ע"י מנהל הנדסה.
 - ד. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הועדה המקומית.
 - ה. בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים. תתוכנן מערכת התיעול והניקוז וינתנו חתכים טיפוסיים למערכות השרותים.
 - ו. הבינוי המסומן בתשריט העיצוב מחייב לעניין העמדת הבניינים, קווי הבניין, גובה הבניין ומרחקים בין מבנים.
- התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול הוראות בדבר טיפול חזותי, כך שתובטח חזות נאותה מהדרכים הסמוכות, ובמיוחד מדרך העליה לישוב כמון.

7. ביצוע התכנית**7.1. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - יחול עם אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית ויזם בפועל
22/9/14.	החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ	חיה ונוקר	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: החברה הכלכלית כרמיאל בע"מ		

תאריך: 18/09/2014	חתימה:	שם: אביגדור יעקובי	עורך התוכנית
מספר זהות: ח.פ. 051703197	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון והגולן (רשות הפיתוח)		