

2000 280 175-1

תכנית מס' ג/21037

מנדא"ת 2006
מחוז הצפון ועדה מחוזית
26-11-2014
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21037

שינוי ייעוד מתעשייה למסחר במגרש הכבאי 1 אז"ת כרמיאל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1031 699 1202" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 23.10.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="207 1496 550 1621" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי ייעוד למסחר במבנה תעשייה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד מתעשייה למסחר במגרש הכבאי 1 אז"ת כרמיאל	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
21037/ג	מספר התוכנית			
	3.85 דונם	שטח התוכנית	1.2	
למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
13.11.14	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לי"ר	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 התוכנית

כרמיאל 228850 758700	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
רח' הכבאי 1 - אז"ת כרמיאל		תיאור מקום	1.5.2
עיריית כרמיאל	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות כרמיאל	התייחסות לתחום הרשות	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
אזור התעשייה הכבאי 1	יישוב שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19158		חלק מהגוש	24	27,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2083	שינוי	שינוי ביעודי שטח ובהוראות התכנית	2311	12.4.1977
ג/14096	כפיפות	תכנית גובלת	5542	19.6.2006
תמ"מ 2 שינוי 9	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 2 שינוי מס' 9	ולנת"ע מס' 276	16.8.2005
תמ"מ 35	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 35	5474	27.12.2005
תמ"מ 23 שינוי 19	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 23 שינוי 19	3107	19.3.2008
תמ"מ 4/ב/34	כפיפות	תכנית מפרטת הוראות שנקבעו בתמ"מ 4/ב/34	1955	12.7.2007
תמ"מ 5/ב/34	כפיפות	תכנית מפרטת הוראות שנקבעו בתמ"מ 5/ב/34	5998	14.9.2009
תמ"מ 3	כפיפות	הקלה בקו בניין מכביש מס' 85 מ-100 מ' ל-50 מ'		13.8.2002
1/18/12	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1/18/12	פ-2914	29.9.1982
1/18/1	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1/18/1	החלטת ועדה	24.05.1966
ג/424	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 424/ג	י.פ. 2653	21.08.1980

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משרד תכנון "יובתים"	22.6.14		15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משרד תכנון "יובתים"	18.6.14	1		1:500	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 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
razn@nehoraygroup.com nehoray@nehoraygroup.com	04-9883146		04-9585777	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	510808694	נהוראי ושות' לבניין (1979) 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	חוכר
razn@nehoraygroup.com nehoray@nehoraygroup.com	04-9883146		04-9585777	ת.ד. 6447 כרמיאל 21652	510808694	נהוראי ושות' לבניין (1979) בע"מ				
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית-17105		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gabi-yubateam@bezeqint.net	04-9883867	050-4246897	04-9886919	ת.ד. 252 כרמיאל 20100	511870388	יובתים (1993) בע"מ	24159	006845226	גבי מגן	אדריכל
pdana@actcom.co.il	04-9889281	050-5375634	04-9889281	ת.ד. 399 כרמיאל		י. מרמץ מודד מוסמך	605	012145975	ישראל פומרץ	מודד

13/11/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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 יעוד של שטח מתעשייה למסחר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת אחוזי הבניה המותרים מ-60% ל-72% מתוכם 70% שטח עיקרי.
2. קביעת תכסית של 50%.
3. קביעת הסדרי תנועה ומקומות חניה במגרש.
4. קביעת הוראות ושימושים.
5. קביעת זכויות בניה בשטח המסחרי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.85 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		- 1366	1366	מ"ר	תעשייה
	1600.5		+ 1600.5	-	מ"ר	מסחר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח למסחר
4.1.1	שימושים
.א.	ישמש לבניית מבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, למשרדים ולבילוי ע"פי הוראות חוק התכנון והבנייה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות.
.ב.	השימוש למסחר יכלול שטחי מסחר קימאונאי וסיטונאי כגון חנויות ומרכולים, שטחי אחסנה, שטחי משרדים ושטחי בילוי כגון מועדונים, בתי קפה ומסעדות.
.ג.	ישמש לחנויות ודרכי גישה, רחבות שירות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, וכל שימוש אחר לשירות המבנים שבתחום התכנית, והכל באישור הועדה המקומית.
.ד.	בתחום הרצועה האופציונלית לתכנון קווי מים (ברוחב 50 מ' לכל צד מצדי ציר הרצועה) ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 5/ב/34.
4.1.2	הוראות
.א.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית
.ב.	תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה האופציונלית לתכנון קווי מים הינו תיאום ואישור חברת "מקורות".
4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
.א.	דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל- כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . דרך- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
.ב.	בתחום הרצועה האופציונלית לתכנון קווי מים (ברוחב 50 מ' לכל צד מצדי ציר הרצועה) ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 5/ב/34.
4.2.2	הוראות
.א.	תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה האופציונלית לתכנון קווי מים הינו תיאום ואישור חברת "מקורות".
4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
.א.	ישמש לשטחי נוי, גינון ולטיפול נופי לכביש 85 , לא תותר בשטח זה כל בניה.
.ב.	לא תאושר חניה בשטח זה.
.ב.	באזור זה יש לאפשר מעבר תשתיות מים תת-קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ	צפיפות לזכרון (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (בסוגריים % בניה)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	שטחי בניה	שירות	עיקרי			
7	5	5	5	2	8.5	50			72%	1653.5 (72%)	-	53 (2%)	1600.5 (70%)	2,276	1	מסחר

* יותרו יציאות מקורות מחדרי 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 25 מ"ר (לא כולל שטח חדרי המדרגות). שטחים אלה יכללו במניין שטחי השרות.

6. הוראות נוספות

עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח	6.1
חומרי גמר של החזיתות יהיו בעלי קשיחות גבוהה וקיים ארוך כגון אבן או חומר איכותי אחר, ויוגשו לאישור הועדה המקומית.	6.1.1
מתקנים הנדסיים ומערכות חיצוניות יוסתרו בהתאם להנחיות הועדה המקומית.	6.1.2
גגות המבנים יטופלו כיחזית חמישית. במקרה של גגות שטוחים ייבנה לאורך היקף הגג מעקה אטום בגובה מתאים להסתרת הגג ומתקניו, אשר יפורט במסגרת התכנית לבקשת היתר.	6.1.3
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 תכנית הבקשה להיתר.	6.1.4
תנאי למתן היתר בניה - אישור נספח בינוי וחניה. נספח הבינוי והחנייה יכלול תשריט לעיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.6 להלן.	6.1.5
<p>הוראות להכנת תשריט לעיצוב אדריכלי</p> <p>1. תשריט לעיצוב אדריכלי יוכן לכל שטח התכנית כמקשה אחת</p> <p>2. התשריט לעיצוב אדריכלי יאושר ע"י הועדה המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בו. היתרי בניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.</p> <p>3. התשריט לעיצוב אדריכלי יכול תשריטים והוראות בדבר:</p> <p>א. העמדת בניינים – בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מפלסי כניסה וגובה בניינים.</p> <p>ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים פרטי גמר לגבי החזיתות והגגות, ופירוט חומרי הבנייה, הצבעים וחומרי החיפוי.</p> <p>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.</p> <p>ה. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב האדריכלי תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הועדה המקומית במסגרת הליך של "הקלה".</p> <p>ו. בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים, תתוכנן מערכת התיעול והניקוז, וינתנו חתכים טיפוסיים למערכת השרותים.</p> <p>ז. הבינוי המסומן בתשריט מחייב לעניין העמדת הבניינים, קווי בניין, גובה הבניין ומרחקים בין מבנים.</p>	6.1.6
לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות החיצונית של המבנה, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת מעקות, סככות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.	6.1.7
פיתוח ונוף	6.2
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 הועדה המקומית.	6.2.1
תכנית הפיתוח בק.מ 1:250 לפחות, על רקע מדידה עדכנית, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר.	6.2.2
תכנית גינות והשקיה תאושרנה מראש ע"י מחלקת הגינות וההשקיה בעיריית כרמיאל.	6.2.3
הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י משרד התחבורה ומחלקת התחבורה בעירייה תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.	6.2.4

6.3	תשתיות																														
6.3.1	<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים שבאחריות תאגיד "עין כרמים". החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור מהנדס התאגיד ובאישור הועדה המקומית.</p>																														
6.3.2	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י "עין כרמים". תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת ביצוע המערכת על פי התכנית, באישור "עין כרמים".</p>																														
6.3.3	<p>ניקוז: כל השטחים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת בתכנון הדרכים הגובלות במגרש. תכנון הניקוז יופיע בתכניות בקשת ההיתר, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>																														
6.3.4	<p>אשפה: 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 הזיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>																														
6.3.5	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום 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 כמרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. אישור בנייה 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:</p> <table border="1" data-bbox="264 1075 1252 1560"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 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)</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		כבלי חשמל מתח נמוך		כבלי חשמל מתח גבוה		כבלי חשמל מתח עליון		בתיאום עם חברת חשמל		1 מ'		3 מ'		ארון רשת		שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																														
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																														
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																														
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																														
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)																														
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																														
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																														
	כבלי חשמל מתח נמוך																														
	כבלי חשמל מתח גבוה																														
	כבלי חשמל מתח עליון																														
	בתיאום עם חברת חשמל																														
	1 מ'																														
	3 מ'																														
	ארון רשת																														
	שנאי על עמוד																														

6.4	שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום
6.4.1	על פי תמ"א 4/ב/34 שטח התכנית נמצא בסמיכות לאזור בעל רגישות להחדרת נגר עילי למי תהום. בהתאם לזאת מי נגר עילי יועברו מתחום המגרש למערכת הניקוז העירונית של אזור התעשייה.

6.5	הוראות כלליות
6.5.1	<u>חלוקה</u> : תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
6.5.2	<u>רישום</u> : רישום יהיה בהתאם לסעיף 125 בחוק תו"ב.
6.5.3	<u>היטל השבחה</u> : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5.4	<u>חניה</u> : החניה תהיה בתחום המגרש למסחר בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
6.5.5	<u>הוראות הג"א</u> : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.5.6	<u>כיבוי אש</u> : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6	הפקעות
	כל המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189 ו-188 לחוק, ויירשמו ע"ש עיריית כרמיאל.

6.7	מבנים להריסה
	מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.8	הוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה
	בתחום התכנית יותרו השימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים ובאישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

6.9	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.10 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א	אישור עקרוני של תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית	
שלב ב	הריסת קירות וגדרות המופיעים ע"ג שצ"פ ודרך מאושרת	
שלב ג	נתינת היתר למבנה	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית הינו עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.11.14		נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	מגיש התוכנית
15.11.14		נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	יזם בפועל
15.11.14		נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	510808694	נהוראי ושות' לבנין (1979) בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		רשות מקרקעי ישראל			
15.11.14		יובתים (1993) בע"מ ח.פ. 511870388	006845226	אדריכל גבי מגן	עורך התכנית

טל 9886919 פקס 9883867
 החרושת 49 ת.ד 252
 כרמיאל 20100

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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: <ul style="list-style-type: none"> • נספח תנועה • נספח בינוי 		
	+	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 וחותמת ⁽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/ 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	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	+	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	+	

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 ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	+	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	+	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	+	
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 נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	+	
		במידה וכן, האם צורף 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?	+	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית 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 מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 21037
 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 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.

יובתים (1993) בע"מ
טל. 9886919 פקס. 9883867
החרושת 49 ת.ו. 252
כרמיאל 20100

תאריך: 15.11.14 חתימת המצהיר: _____

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 : 21037/ג

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: **16.5.2012** 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).

	ישראל פומרנץ		
<u>23.11.14</u>	<u>מודד מוסמך</u>	<u>605</u>	<u>ישראל פומרנץ</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	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: **30.3.2014** בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

	ישראל פומרנץ		
<u>23.11.14</u>	<u>מודד מוסמך</u>	<u>605</u>	<u>ישראל פומרנץ</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות

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 מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	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