

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

הוראות התוכנית 0-00-2015

נת קבל
גזרת עליונותוכנית מס' ג/20426

שם תוכנית: " הסדרת יעודי קרקע ושימושים, באזור תעשייה כרמיאל
(כניסה מזרחית)"

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 20426 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 2.2.15 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן י"ר הועדה המחוזית</p> | |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20426 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנדונה מוגשת בעקבות רצון הבעלים לנצל את הקרקע לצורכי בנייה וחניה.
התכנית מסדירה את מגרש המסחר של חבי ביג בו קיים מרכז מסחרי וחניון קיים בהיתרים
וכן מסדירה את נושא התנועה והחנייה במגרשים שבתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" הסדרת יעודי קרקע ושימושים באזור תעשייה
כרמיאל (כניסה מזרחית) "

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

20426/ג

מספר התוכנית

93.71 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15 יוני, 2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא אחד וחלוקה .

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|---|-----------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | "כרמיאל" |
| | | קואורדינטה X | 230,500 |
| | | קואורדינטה Y | 759,200 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | כרמיאל-אזור התעשייה כניסה מזרחית מכביש עכו-צפת דרך מסי' 85. | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | כרמיאל |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | התייחסות לתחום הרשות נפה | • חלק מתחום הרשות עכו |
| | | יישוב | כרמיאל |
| | | שכונה | אזור התעשייה |
| | | רחוב | מעלה כמון |
| | | מספר בית | לי"ר |

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19160 | מוסדר | חלק מהגוש | 37 | 9,10,26 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|--------------|--------------|
| 19126, 19160 | 19146 |

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

| |
|--------------------------|
| מרחב תכנון בקעת בית הכרם |
|--------------------------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|-----------------|-----------------------|
| 7/6/2012 | 4737 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמ"א 38 |
| 27/12/2005 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמ"א 35 |
| 21/11/1991 | 2069 | הועדה המחוזית בישיבתה מיום 2.1.13 אישרה הקלה בקו בניין מדרג 85 ל-50 מ' במקום 100 מ'. | אישור עפ"י תמ"א | תמ"א 3 |
| 16/8/2007 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, תמ"א 5/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34, תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמ"א 4/ב/34 |
| 14/09/2009 | 5998 | | כפיפות | תמ"א 5/ב/34 |
| 19/3/2008 | 3107 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 23 על כל שינויה. הוראות תמ"א 23 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמ"א 23 על כל שינויה. |
| 30/7/2007 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ/9/2. הוראות תמ"מ/9/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמ"מ/9/2 |
| 5/4/2005 | 5388 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכניות המפורטות. הוראות התכניות המפורטות תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/9941 |
| 16/10/2006 | 5588 | | כפיפות | ג/15813 |
| 18/8/2008 | 5840 | | כפיפות | ג/16088 |
| 23/11/1997 | 4590 | תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית/תכנית מפורטת עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר/התכנית המפורטות ממשיכות לחול. | שינוי | ג/9599 |
| 29/9/2009 | 5950 | | שינוי | ג/16904 |
| 26/11/2006 | 5599 | | שינוי | מק/כר/9599/1 |
| 6/12/2006 | 5603 | | שינוי | מק/כר/9599/2 |
| 12/11/2009 | 6020 | | שינוי | מק/כר/9599/3 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|----------------|-------|------------------|
| | ו. מחוזית | אדר' זהבי איתי | 16/05/2012 | ל"ר | 21 | ל"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | ו. מחוזית | אדר' זהבי איתי | 31/05/2012 | 1 | ל"ר | 1: 500 | מחייב | תשריט התכנית |
| | ו. מחוזית | אדר' זהבי איתי | 14/05/2012 | 1 | ל"ר | 1: 250, 1: 500 | מנחה | נספח בינוי |
| | ו. מחוזית | פטרי ליבוביץ' | 16/05/2012 | 1 | ל"ר | 1: 500 | מנחה | נספח תנועה |
| | ו. מחוזית | אדר' איתי זהבי | 1/09/2013 | 1 | ל"ר | 1: 500 | מנחה | נספח עצים בוגרים |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית

| גוש / חלק (ה') | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|------------------------|-------------|--------|-------------|------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|---------------|
| | yaniv@bigcenters.co.il | 073-2600544 | לי"ר | 073-2600444 | ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח | 512313982 | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מגיש התכנית-1 |
| | ester_m@ladpc.gov.il | 04-9085669 | לי"ר | 04-9085674 | שדי קקל 100 כרמיאל | | ועדה מקומית כרמיאל | לי"ר | לי"ר | לי"ר | התכנית-2 |

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 |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------------|-------------|--------|-------------|------------------------|
| יזם התכנית | לי"ר | לי"ר | לי"ר | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | 512313982 | ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח | 073-2600444 | לי"ר | 073-2600544 | yaniv@bigcenters.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|----------------|-----------|-------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|--------|-------------|------------------------|
| בעל הקרקע | לי"ר | לי"ר | מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון | | רחי הרמון 2 נצרת עילית | 04-6558211 | לי"ר | 04-6558213 | לי"ר |
| חוכר-1 | לי"ר | לי"ר | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | 512313982 | ספיר 1 בית אמפא הרצליה פיתוח | 073-2600444 | לי"ר | 073-2600544 | yaniv@bigcenters.co.il |
| חברה (זרבים+שטחי ציבור) | לי"ר | לי"ר | עורית כרמיאל | | שדי קקל 100 כרמיאל | 04-9085671 | לי"ר | 04-9085679 | לי"ר |

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 | אדרכל | 058498239 | 086522 | לי"ר | מושב ציפורי 12 17910 | 04-6456678 | 052-4733052 | 04-6456678 | 04-9889281 | itay@zehavy.com |
| מו"ד | י. פומרץ | 059881365 | 605 | לי"ר | כרמיאל | 04-9889281 | לי"ר | 04-9889281 | לי"ר | |
| יועץ תכנון | פטר ליבוביץ' | 056248821 | לי"ר | פטר ליבוביץ' מתודים בע"מ | רחי הרכב 1 תל אביב | 03-5624882 | לי"ר | 03-5624882 | 5624596 | peter@ple.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.

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**

"הסדרת יעודי קרקע ושימושים באזור התעשייה כרמיאל (כניסה מזרחית)."

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מתעשייה למסחר.
- שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעשייה.
- קביעת זכויות בנייה, הוראות, שימושים והוראות בנייה ביעודים השונים
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- הסדרת תנועה וחניה.
- הקלה בקו בניין מדרג 85 ל-50 מ' במקום 100 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 93.71 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|---------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | --- | 3,290 | -11,710 | 15,000 | מ"ר | תעסוקה (תעשייה) |
| | --- | 22,000 | +5,485 | 16,515 | מ"ר | מסחר |
| 20% משטח המבנה יוכל לשמש לשמוש מסחרי נלווה. | --- | 8,000 | ללא שינוי | 8,000 | מ"ר | מבנים ומוסדות ציבור |

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| זיקת הנאה למעבר כלי רכב-דרך שרות 902 | תאי שטח כפופים | | עתיקות 901-902 | תאי שטח 901-902 | יעוד |
|--|---------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| | הנחיות מיוחדות לתכנון קו מים | תאי שטח כפופים | | | |
| | | | | | אזור מסחר ותעשייה |
| | | | 801 | 801 | מסחר |
| | | | 802 | 802 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | 481 | 481 | שפ"פ |
| | | 482 | 482 | 482 | שפ"פ |
| | | | 402 | 402 | דרך מאושרת |

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

| אחוזים | מצב מוצע | | אחוזים | מצב מאושר | |
|--------|----------|---------------------|--------|-----------|-------------|
| | דונם | יעוד | | דונם | יעוד |
| 59.50 | 55.75 | מסחר | 51.15 | 47.93 | מסחר |
| 4.55 | 4.26 | אזור מסחר ותעשייה | 12.90 | 12.08 | אזור תעשייה |
| 8.44 | 7.91 | מבנים ומוסדות ציבור | 8.44 | 7.91 | מבני ציבור |
| 3.72 | 3.49 | שפ"פ | 3.72 | 3.49 | שפ"פ |
| 9.74 | 9.13 | שפ"פ | 9.74 | 9.13 | שפ"פ |
| 14.05 | 13.17 | דרך מאושרת | 14.05 | 13.17 | דרך מאושרת |
| 100 | 93.71 | סה"כ | 100 | 93.71 | סה"כ |

*במצב קיים השטחים הרשומים הינם לפי תב"ע מק/כר/19599, במצב מוצע השטחים הינם לפי מדידת פוליוגונים ממוחשבת.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--|---|
| 4.1 שם ייעוד: מסחר ותעשייה . (תאי שטח 901-902). | |
| 4.1.1 שימושים | |
| א. | עפ"י תכנית ג/9599 המאושרת וכל שינוי שבא אחריה. בשטח זה יותרו שמושי מסחר, הסעדה, תעשיית היי-טק ומשרדים. השימושים הנ"ל יותרו בתנאי שאינם מהווים מטרה לסביבה ויאושרו ע"י משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות . |
| ב. | השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ברכב ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות למיניהם, מדרכות ציבוריות ולגינון. תותר בניית מתקני דרך בלבד בשטח זה, כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תרשם בטאבו ע"י היזם לטובת כלל הציבור. |
| 4.1.2 הוראות | |
| א. | כללי חומרי בניה והגמר יהיו כפופים לתכנית חזיתות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. |
| ב. | חניות פתרון החניות והסדרי התנועה יהיו כפופים לנספח התנועה והחניה אשר יוגש כנספח תחבורה סופי במצורף לבקשה להיתר ועל פי התקן התקף. בסמכות וועדה מקומית לאשר חניונים תת קרקעיים בקו מגרש. |
| ג. | פיתוח תכנון הפיתוח במתחם יוגש כנספח לבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. עבודות הפיתוח, הגינון והחניות יבוצעו ע"י היזם בתאום עם העיריה, כתנאי למתן טופס 4. |
| ד. | הוראות עצוב אדריכלי 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן ויאושר ע"י מינהל הנדסה בעיריה, המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה. 2. מיקום המזגנים ומתקנים טכנים נוספים לשימושים הנ"ל יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש . כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות. 3. יותרו שמושי מסחר וחנות מזון סיטונאית (סופר מרקט) בקומה ב', בתנאי שהגישה אליהם תהא הן דרך מעליות שרות מהחניונים שבמתחם המסחרי ו/או ע"י רמפות גישה חשמליות לעגלות ולנכים ובתנאי שהגישה תאושר ע"י יועץ נגישות. 4. במבנה הצפון-מזרחי (בפינת דרכים מס' 85-20) תתבצע תוספת בניה לצורך שמוש מסחרי ב-2 קומות וכן תחנת שרות של חב' "בטרפלייס" למילוי/החלפת סוללות לרכב חשמלי. |
| ה. | רישוי עסקים תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק על פי חוק |

| | |
|---|--|
| 4.2 שם ייעוד: מסחר (תא שטח 801). | |
| 4.2.1 שימושים | |
| א. | בהתאם לתכנית מאושרת ג/9599 וכל התכניות שבאו אחריה. בשטח זה יותרו שמושי מסחר סיטונאי וקמעונאי, מתקנים הנדסיים, תחנה להחלפת סוללות ברכב חשמלי, רחבות שירות, דרכים וחניות וכל שמוש אחר לשירות המבנים למסחר שבתחום התכנית ובכפוף לאישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות. |
| 4.2.2 הוראות | |
| א. | כללי חומרי בניה והגמר יהיו כפופים לתכנית חזיתות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. |
| ב. | חניות פתרון החניות והסדרי התנועה יהיו כפופים לנספח תחבורה סופי שיוגש במצורף לבקשה להיתר ועל פי התקן התקף. בסמכות וועדה מקומית לאשר חניונים תת קרקעיים בקו מגרש. |
| ג. | פיתוח עבודות הפיתוח, הגינון והחניות יבוצעו ע"י היזם בתאום עם העיריה, כתנאי למתן טופס 4. |
| ד. | הוראות עצוב אדריכלי 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה. 2. מיקום המזגנים ומתקנים טכנים נוספים לשימושים הנ"ל יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש . כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות. |
| ה. | רישוי עסקים תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק על פי חוק |

| | |
|--------------|---|
| 4.3 | שם ייעוד: דרכים |
| 4.3.1 | שימושים |
| א | שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות למיניהם, מדרכות ציבוריות ולגינון. תותר בניית מתקני דרך בלבד בשטח זה. |

| | |
|--------------|--|
| 4.4 | שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 802). |
| 4.4.1 | שימושים |
| א | בהתאם לתכנית מאושרת ג/9599 וכל התכניות שבאו אחריה. בשטח זה יותרו מבנים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב, וכל שמוש מסחרי נלווה הנדרש להם כגון מזנון, מסעדה, חנות ובהיקף של לא יותר מ-20% משטח המבנה. כמו כן יותרו שמושים לחניות, מעברים ותשתיות עירוניות. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | כללי חומרי בניה והגמר יהיו כפופים לתכנית חזיתות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. |
| ב. | חניות פתרון החניות והסדרי התנועה יהיו כפופים לנספח תחבורה סופי שיוגש במצורף לבקשה להיתר ועל פי התקן התקף. |
| ג. | פיתוח עבודות הפיתוח, הגינון והחניות יבוצעו ע"י מבקש הבקשה להיתר בתאום עם העיריה, כתנאי למתן טופס 4. |
| ד. | הוראות עיבוד אדריכלי 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה. 2. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשמושים הנ"ל יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש. כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות. |

| | |
|--------------|---|
| 4.5 | שצ"פ (תא שטח 481). |
| 4.5.1 | שימושים |
| א. | בשטח זה יותר ביצוע גינון, פיתוח, שבילים, חניות ותשתיות הנדסיות בלבד. כמו כן יותרו מתקני תשתית אחרים ובלבד שלא תפגע זכות המעבר לכלל הציבור. תכנון פיתוח השצ"פ יעשה בתאום ואישור מוקדם של הוועדה המקומית. |

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | שפ"פ (תא שטח 482). |
| 4.6.1 | שימושים |
| א. | בהתאם לתכנית מאושרת ג/9599 וכל התכניות שבאו אחריה. בשטח זה יותר בצוץ גינון, פיתוח, שבילים, דרך שירות ותשתיות הנדסיות בלבד. כמו כן יותרו מתקני תשתית אחרים ובלבד שלא תפגע זכות המעבר לכלל הציבור. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א. | הנחיות מיוחדות לבצוע קו מים 24" אסורה כל בניה בשטח זה. השטח מיועד למעבר תשתיות מים תת קרקעיות. לאחר ביצוע קו המים יכנסו הנחיות אלו לתוקף: <ul style="list-style-type: none"> אסורה בנייה מעל קווי המים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר)*** | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) ** | תכנית משטח (%) | צפיפות לדונם (יח"ד) | מספר יח"ד | אחוזי בניה בלולים (%) | שטחי בניה במ"ר * | | | | שטח בניה סה"כ | גודל מגרש מקסמלי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-----------|--------------------|-----------|-----------|-------------|--------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------|-----------------------|------------------|------------|-------|--------|---------------|---------------------------------|---|------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | | | | | | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | עיקרי | עיקרי | | | | |
| 5 | 3 | 3 | 5 | 1 | 6+1 | 30 | 50% | --- | -- | 163.85% | --- | --- | 650 | 2,000 | 4,260 | 901- 902 ***** | מסחר ותעשייה מסחר משרדי תעשייה עתירת ידע | |
| לפי תשריט | לפי תשריט | לפי תשריט | לפי תשריט | 1 | 2+1 | 18 | 50% | --- | -- | 73.5% | --- | --- | 8,000 | 20,000 | 55,750 | 801 | מסחר | |
| 5 | 3 | 5 | 5 | 1 | 3+1 | 24 | 40% | --- | -- | 151.7% | --- | 2,000 | 8,000 | 7910 | 802 | מבנים ומוסדות ציבור | | |

* בסמכות הוועדה המקומית לנייד אחוזי בנייה מתחת למעל מפלס קניסה ולחיפץ-ללא שינוי סה"כ אזורי בניה.
 ** גובה המבנה ימדד מפני מדרכה מתוכננת במרכז חזית המבנה הפונה לרחוב ומהווה כניסה ראשית לבנין לא כולל מפלסים מתחת לקניסה הקובעת לבנין ואינו כולל מתקנים טכניים כגון ח. מכונות למעלות, תרנים, ארובות וכד' ובכפוף לאשור הוועדה המקומית.
 *** קווי בנין יהיו לפי תשריט. (ולפי מק/כר/9599/3 באופן נקודתי). קו בנין לחניון תת קרקעי יהיה בגובל המגרש (קו 0)..
 **** מסי הקומות כולל קומה טכנית למערכות.
 ***** 20% משטח המבנה יוכל לשמש לשמוש מסחרי נלווה כגון מזנון, מסעדה, חנות
 ***** כל זכויות הבניה בעוד מסחר ותעשייה הן לתא שטח 901.

6.0 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

| | |
|-------|---|
| 6.1.1 | תנאי להיתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכולל דרכי גישה, מדרכות וחניות. |
| 6.1.2 | תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה במגרש, מדרכות וחניות בהתאם להנחיות העירייה. |
| 6.1.3 | תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הינו קבלת אשור רשות העתיקות. ראה סעיף 6.17. |
| 6.1.4 | תנאי למתן היתר הינו קבלת חו"ד גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמים. ראה סעיף 6.19. |
| 6.1.5 | תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות המים בנוגע לקו מים קיים ולקו מים מתוכנן לפי תמ"א 5/ב/34. |

6.2 הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

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 במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | |
|----------|----------------------------|---|
| | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי 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 |
| | 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך |
| | 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
| | בתיאום עם חברת חשמל | כבלי חשמל מתח עליון |
| | 1 מ' | ארון רשת |
| | 3 מ' | שנאי על עמוד |

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. 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 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 הענין. 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)

6.3 היטל השבחה

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

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי חוק התכנון והבניה-התקנת מקומות חניה התשמי"ג-1983 או על פי התקנות התקפות. חניות בתחום השפ"פ לא יכללו בחישוב החניות הנדרשות לבצוע.

6.6 תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס תאגיד המים "עין כרמים".

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

6.7 אשפה

6.7.1 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.

6.8 חלוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו הינו אשור תשריט אחוד/חלוקה ע"י הוועדה המקומית כמוגדר בחוק התכנון והבניה..

6.9 רישום

הרישום יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965..

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

6.11.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.12 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.
- ד. מסילת הרכבת תהיה מחושמלת, נדרש לבצע הארקות בתשתיות מתכנתיות בתיאום עם רכבת ישראל.

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | <u>הוראות עצוב אדריכלי</u> |
| | <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבני ציבור יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> |

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 6.14 | <u>תנאים לבצוע התכנית</u> |
|-------------|----------------------------------|

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

| | |
|-------------|---|
| 6.15 | <u>הוראות בדבר פיתוח, שימור וניצול מי נגר עילי</u> |
|-------------|---|

א. נגר עילי

1. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש והמבנים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבורי פתוח.
3. בתכנון הדרך והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

| | |
|-------------|---|
| 6.16 | <u>עודפי חפירה ופסולת בנין</u> |
| | <p>התר בניה ינתן 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 האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולתתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.17 | <u>מבנים קיימים</u> |
| | <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.18 | <u>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</u> |
|-------------|--|

היתר בניה ותוספות בנייה למבנים קיימים שניתן היתר לבנייתן, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד, עם תוספת עפ"י דרישות תקן ישראלי 413.

6.19 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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. 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 שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | |
|-----------------------|-------------------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | מספר תאגיד: |
| מגיש התוכנית 1 | | |

| | | |
|-----------------------|---------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | עיריית כרמיאל | מספר תאגיד: |
| מגיש התוכנית 2 | | |

| | | |
|------------------|-------------------------|---------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| זהבי איתי תאגיד: | איתי זהבי אדריכלים בע"מ | 15 יוני, 2015 |
| מספר תאגיד: | | |
| עורך התוכנית | | |

| | | |
|-----------|-------------------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד: | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | מספר תאגיד: |
| יזם בפועל | | |

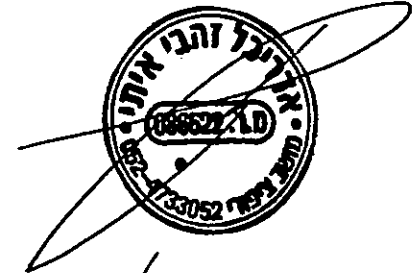
| | | |
|-----------------|-------------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע | | |

| | | |
|--------------------------|--------------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד: | ועדה מקומית כרמיאל | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע (חוכרים) | | |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: |
| תאגיד: | ביג מרכזים מסחריים בע"מ | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע (חוכרים) | | |

עדי אלדר ראש מועצה עיריית כרמיאל

ביג מרכזים מסחריים בע"מ



עדי אלדר ראש מועצה עיריית כרמיאל

ביג מרכזים מסחריים בע"מ

ביג מרכזים מסחריים בע"מ