

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21468

שם תכנית: הרחבת מגרש לתעשייה - רחוב המלאכה 16 - כרמיאל

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית כרמיאל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21468/ג'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11.11.15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נכבדה טענה אישור שר ☐ התכנית נכבדה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון לי"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>21468/ג'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

פלס את רגב בע"מ הינו מפעל ותיק באזור התעשייה בכרמיאל.
המפעל זקוק לתוספות שטח והרחבות של מבנה התעשייה שברשותו.
התכנית מציעה הרחבת שטח המפעל לאזור שמיועד לשצ"פ, תוספת שטחי בניה, והסדרת גבולות
המפעל עפ"י המצב בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית הרחבת מבנה לתעשייה- רחוב המלאכה 16 - כרמיאל

מספר התוכנית 21468/ג

1.2 שטח התוכנית 8.07 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17 דצמבר, 2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לי"ר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית לתכנון ובנייה כרמיאל

קואורדינטה X 229550
קואורדינטה Y 758350

1.5.2 תיאור מקום בתחילת רחוב המלאכה - אזור התעשייה הוותיק של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כרמיאל
שכונה אזור התעשייה כרמיאל
רחוב רחוב המלאכה
מספר בית 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	• מוסדר	• חלק מהגוש	103	104,126,145
19145	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	161,104,142

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/424	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות עפ"י ג/424 ממשיכות לחול.	י.פ. 2653	21/08/1980
ג/2370	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות עפ"י ג/2370 ממשיכות לחול.	י.פ. 2366	11/09/1977
מק/כר/4232/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות עפ"י מק/מכ/4232/2 ממשיכות לחול.	י.פ. 6047	13/01/2010
גנ/17007	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוספת מרחבים מוגנים, ההוראות יכולו על תוכנית זו.	י.פ. 6025	26/11/2009

פרסום לעתונות לתוקף 13/9/2005		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות חיפויים קשיחים, ההוראות יכולו על תוכנית זו.	• כפיפות	מק/כר/424/8
5/7/1999	י.פ. 4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות עפ"י ג/10731 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/10731
14/12/1997	י.פ. 4597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות עפ"י ג/154 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/בת/154

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' דניאל כהנא	17 דצמבר, 2015		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' דניאל כהנא	11 ספטמבר, 2014	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 התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
baruch@palas-regev.co.il	04-9883646	054-4239156		04-9983794	רח' המלאכה 16 ת.ד. 236, כרמיאל 2161102	פלס את רגב בע"מ ח.פ. 511127938		010605517	ברוך רגב	פרטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
baruch@palas-regev.co.il	04-9883646	054-4239156		04-9983794	רח' המלאכה 16 ת.ד. 236, כרמיאל 2161102	פלס את רגב בע"מ ח.פ. 511127938		010605517	ברוך רגב	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
tzafonit@mmi.gov.il	04-6560521	046558211			ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון				מדינה
	04-9085669	04-9085674			שדרת נשיא ישראל 11, עיריית כרמיאל 20100	ועדה מקומית כרמיאל				ועדה מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
danny@danka-arc.com	9991321	04-9990321 050-7623242	א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179	514864008	דניאל כהנא - תכנון גיש בע"מ	78363	055566640	דניאל כהנא	אדריכל ומתכנן ערים
amadaa@inter.net.il	9889281	04-9989739	ת.ד. 821, מגיד אל-כרום מיקוד: 20190			973		עמאד חסיאן	מודד מוסמך

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
ל"ר	

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**

הגדלת שטח תעשייה על חשבון שצ"פ ושפ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת שטחי בניה.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ/ שפ"פ לאזור תעשייה.
- ג. שינוי בקווי בניין והגדלת התכסית המותרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8.07 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,152 מ"ר	+ 297	6,855 מ"ר	מ"ר	תעשייה

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			101	תעשיה
			200	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

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
92.32	7,450	תעשיה	88.48	7,140	תעשיה
—	—	שטח ציבורי פתוח	3.62	292	שטח ציבורי פתוח
—	—	שטח פרטי פתוח	0.17	14	שטח פרטי פתוח
7.68	620	דרך מאושרת	7.73	624	דרך מאושרת
100	8,070	סה"כ	100	8,070	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	ישמשו להקמת מבנים לתעשייה בלתי מזיקה, בתי מלאכה ומתקני שרות. יותרו משרדים לצרכי המפעל, חניות, מחסנים וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א.	בבקשות להיתר בניה יסומנו חיפויי הבניין הקשיחים ע"ג החזיתות של המבנים, ע"פ הוראות תוכנית מפורטת מק/כר/424/8.
ב.	אחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו מאחורי גדרות אטומות בגובה 2.0 מ' או ע"י קירות אטומים כך שלא יראו לעין.
ג.	בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100 כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה עדכנית יסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובאו לאישור מהנדס הוועדה כתנאי להגשת הבקשה להיתר.
ד.	לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הוועדה.
ה.	כל חזיתות המבנים תהיינה מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה. לא יורשה שימוש בפת, אסבסט בקירות ובכרכובים.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, לאישור מהנדס הוועדה.
ז.	אישור לתכנית יותנה באישור תכנית פיתוח מפורטת לכל המגרש. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
ח.	תותר בניית גלריה עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. גובה הגלריות לא יעלה על 3.00 מ'. הגלריות יתוכננו ע"פ הוראות החוק ויחושבו בהתאם. הגלריות יסומנו בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי של המבנה.
ט.	לא יותרו שימושים או פעילויות העלולות לגרום לזיהום מי התהום.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, גינון, חניה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

תעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (ב %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (3)	מספר קומות						מספר קומות	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מזרח	אחורי	
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות													
101		7,450	7,152	1,788	---	---	8,940	1200%	80%	---	---	15.0	3	---	0.0	0.0	0.0	0.0	
דרך	200	לא תותר כל בניה בשטח זה																	

הערות לטבלה:

- (1) מתקני שרות כגון : מחסנים וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית.
- (2) ארובות, אוטות ומתקנים טכניים יותרו עד גובה- 20.0 מ'. במידה ונדרש לחדוג מהגובה המאשר לטובת הקמת עגורן או מגוף להקמת התוכנית יש להגיש בקשה נפרדת ויישומה בהתאם לתקן הישראלי 5139.
- (3) תותר בניית גלריה עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. גובה הגלריות לא יעלה על 3.00 מ'. הגלריות יתוכננו ע"פ הוראות החוק ויחושבו בהתאם. הגלריות יסומנו בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי של המבנה ויכלל במניין השטחים.

02/03/2016

עמוד 11 מתוך 17

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
א.	חומרי גמר של החזיתות יהיו בעלי קשיחות גבוהה וקיים ארוך, כגון: אבן או חומר איכותי אחר, ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
ב.	מתקנים הנדסיים ומערכות חיצוניות יוסתרו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ג.	גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. במקרה של גגות שטוחים ייבנה לאורך היקף הגג מעקה אטום בגובה מתאים להסתרת הגג ומתקניו, אשר יפורט במסגרת התכנית לבקשת היתר בניה.
ד.	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 הבקשה להיתר בניה.
ה.	נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו מנחה בלבד, ואין בו כדי לקבוע את צורתם ומיקומם הסופי של המבנה או המבנים שייבנו בפועל בשטח התכנית, על פי תשריט לעיצוב אדריכלי אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.
ו.	לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות החיצונית של המבנה, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת מעקות, סככות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
ז.	תכניות הבקשה להיתר יכללו: שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום ופרוט השילוט ועיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו.
ח.	מתקנים ומערכות חיצוניות יוסתרו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.2	פיתוח שטח
א.	קיר תומך לא יעלה על גובה של 3.0 מ', במרחק של 1.0 מ' ממנו יבוצע קיר נוסף בגובה 1.0 מ', וביניהם שטח מגוון בעצים.
ב.	בתחתית הקיר התחתון יבנה קיר ניקיון במרחק של 1.0 מ'.
ג.	כתנאי למתן אישור אכלוס יבוצע שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר.
ד.	כל הפיתוח והקירות יבוצעו בגבולות המגרש המפתח.
ה.	קירות תומכים יחופו באבן לקט גלילית.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה וקבלת אישור לתכנית פיתוח מפורטת למגרש. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור, שערים וגינון, פירוט חומרי גמר, תאורה חיצונית, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט שידרש לאישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
ז.	תכנית הפיתוח בקני"מ 1:250, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר.
ח.	תכנית גינון והשקיה תאושרנה מראש ע"י מחלקת הגינון וההשקיה של עיריית כרמיאל.
ט.	הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י משרד התחבורה ומחלקת תחבורה בעירייה תהיה תנאי לקבלת היתר הבנייה.

6.3	איכות סביבה
	המפעל יעמוד בדרישות מחלקת איכות סביבה של עריית כרמיאל והמשרד לאיכות הסביבה, בקביעת סף כניסה ותנאים למתן היתר בניה ובהנחיות סביבתיות לשמירה על איכות הסביבה בנוגע לזיהום אוויר, מים ורעש. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6.4	פיתוח תשתיות
א.	בתנאים לתמן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, ניקוז, דרכים, תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו, כפי שייקבע מהנדס העיר.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, צינורות מים וביוב, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי יהיו קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך תת-קרקעיים. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר במקרים חריגים ומסיבות הנדסיות התנת קווי עיליים.

ד.	יזם התכנית יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכות בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דיון, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה.	יש להגיש לאישור מוקדם של מחלקת תשתיות בעירייה תכנית עם כל עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות, הכל בביצוע ובאחריות יזם התכנית ובמימונו.
ו.	מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ז.	אכלוס מבנים או חלק ממהם יעשה אך ורק באישור מחלקת איכות הסביבה בעריית כרמיאל או הרשות הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ח.	תנאי לקבלת טופס 4- יהיה ביצוע כל עבודות פיתוח השטח והתשתיות המפורטות בתכנית זו ובבקשה להיתר, ועל פי הנחיות מחלקות עיריית כרמיאל ובאישור מהנדס העיר.

6.5	שיקום סביבתי
א.	שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה והפיתוח ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהבקשה להיתר. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל נוף והרשות המקומית ותעשה בתאום ובאישור רשות הטבע והגנים.
ב.	שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ג.	לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים.
ד.	הקירות התומכים יבנו מאבן לקט גלילית על פי הנחיות אדריכל נוף.
ה.	קירות תומכים בגבולות הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימאלי של 2.00 מ' ממפלס קרקע מפותחת סופית בתחתית הקיר. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית, ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. פתרון זה או כל פתרון אחר, כתוצאה מהתנאים הטופוגרפיים בשטח, יובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ו.	גובה הקיר התומך לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך לקיר.
ז.	קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ- 75 ס"מ.
ח.	מסלעות מסלעי גיר שטוחים, מקסימום 5 נדבכים ברצף.

6.6	עודפי חפירה ומילוי
א.	תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה, ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ב.	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. בתכנית שתוגש יוצגו שטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שטחים לצורך התארגנות, ועירום זמני של כל חומרי חפירה ומילוי בתחום הקו הכחול של התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכניהן.
ג.	תאסר הוצאת שכבה עליונה של אדמת גן מהשטח.
ד.	יזם התכנית יחוייב בטיפול מקיף במילוי הקרקע הקיים במתחם, גם אם חלקו נמצא מחוץ לגבולות התכנית.

6.7	חניה
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת מקומות חניה עפ"י הוראות מינהל הנדסה ולא פחות

מההוראות המפורטות בתקנות התכנון והבניה.	
6.8	הוראות בנושא חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :**
 - א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון תעשיה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו	מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומה האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.

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

6.10	ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים "עין כרמים" ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.11	אשפה	א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר
6.12	נגישות	קבלת היתרי בניה למוסדות ציבור, מסחר, תיירות, בתי עלמין ומתקני ספורט לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.13	שילוט	א. המפתחים או כל הבאים מכוחם יהיו אחראיים לביצוע שילוט ההכוונה ושילוט כללי. ב. כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית. ג. לא יורשה שילוט פרסום כלשהו.
6.14	הפקעות	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.15	רישום	בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.16	חלוקה	תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד כנדרש בחוק התכנון והבניה.
6.17	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.18	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.19	כיבוי אש	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.20	עמידה בפני רעידות אדמה	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
חב' פלס את רגב בע"מ	מינהל התכנון מחוז המחוזית - מחוז 16 2016	חתימה: פלס את רגב תעשיות (1986) בע"מ ת.ד. 236 כרמיאל 20101 טל. 5-9983794 פקס. 04-9883646	15/10/2016
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
511127938	514864008	15/11/2016	511127938
עורך התוכנית	שם: דניאל כהנא	חתימה:	מספר תאגיד:
דניאל כהנא – תכנון נגיש בע"מ	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
		15/11/2016	511127938
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
חב' פלס את רגב בע"מ	מינהל התכנון מחוז המחוזית - מחוז 16 2016	חתימה: פלס את רגב תעשיות (1986) בע"מ ת.ד. 236 כרמיאל 20101 טל. 5-9983794 פקס. 04-9883646	15/11/2016
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
		15/11/2016	511127938
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
ועדה מקומית כרמיאל	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
		15/11/2016	511127938
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
חב' פלס את רגב בע"מ	מינהל התכנון מחוז המחוזית - מחוז 16 2016	חתימה: פלס את רגב תעשיות (1986) בע"מ ת.ד. 236 כרמיאל 20101 טל. 5-9983794 פקס. 04-9883646	15/11/2016