

2000319641-1

תכנית מס' ג' 21801

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
02-11-2015  
נתקבל

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' ג' 21801

שם תוכנית: מתחם אופן-חרמש, א.ת. כרמיאל

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="223 951 686 1260" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21801</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תרליטח ביום 02/09/15 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="263 1504 614 1636" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21801 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להגדיל אחוזי בניה מותרים עבור שטחי שירות כדי אפשר שימוש בחללים שנוצרים מתחת למשטחי החניה במפלס העליון, הגישה לחניות מרחי' האופך ובהתאם למפלסיו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם אופן-חרמש , א.ת. כרמיאל - שינוי
	מספר התוכנית	ג/21801
1.2 שטח התוכנית	דונם	4.666
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	14-10-15
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל
- 229575 קואורדינטה X  
758775 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום כרמיאל, אזור תעשייה בין רח' האופן לרח' החרמש
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כרמיאל
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה התייחסות לתחום הרשות עכו  
כרמיאל  
א.ת. כרמיאל  
החרמש  
11
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19159	מוסדר	חלק מהגוש	29	116 117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

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

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12-01-2009	5899	שינוי - תכנית זו משנה את זכויות הבניה מתכנית ג/ 15812 בשטח התכנית.	• שינוי	ג/15812
05-08-2012	לייר	תשריט חלוקה ל - 3 מגרשים	• כפיפות	תא"ח 53
26-11-2009	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17007, הוראות תכנית ג/17007 תחולה על תכנית זו	• כפיפות	ג/17007
15-10-1981	2756	שינוי - תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ 18/11/ 1 בשטח התכנית.	• שינוי	ג/1/18/11
21-08-1980	2653	תכנית זו מפרטת את ההוראות שניתנו בתכנית מתאר כרמיאל ג/424 לגבי תחום תכנית זו . הוראות תכנית ג/424 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	ג/424
21-07-1977	2348	שינוי - תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ 2361 בשטח התכנית.	• שינוי	ג/2361

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	14-10-15	-	18		מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	14-10-15	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

14/10/15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 18

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/ ח.פ.	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
19159 (3) ח' 29	Artur_n@netvision.il	04-9989643	054-6885074	04-9080458	רח' הנפה 11 ת.ד. 815, כרמיאל 21617	513350512	-	-	-	אום פתוחות הספק בע"מ	-
19159 (1) ח' 29	eshahock@gmail.com	-	052-2905606	-	ראמה 30055000	-	-	-	511778136 0 55208896	שחוק פואד שחוק רוזינה	-
19159 (2) ח' 29	komp@netvision.net.il	04-9887413	05777684 24	04-9887322	ת.ד. 6449, מוסך שבג, כרמיאל	514605773	-	-	-	חברת שטיינפרס את אורג' בע"מ	-

### 1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Artur_n@netvision.net.il	04-9989643	054-6885074	04-9080458	רח' הנפה 11 ת.ד. 815, כרמיאל 21617	513350512	-	-	-	-	אום פתוחות הספק בע"מ	-
eshahock@gmail.com	-	052-2905606	-	ראמה 30055000	-	-	-	-	511778136 0 55208896	שחוק פואד שחוק רוזינה	-
komp@netvision.net.il	04-9887413	05777684 24	04-9887322	ת.ד. 6449, מוסך שבג, כרמיאל	514605773	-	-	-	-	חברת שטיינפרס את אורג' בע"מ	-

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580, נגרת עלית						מדינת 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	
hiltrauma@gmail.com	04-9884354	052-8780242	04-9884354	רח' מצפה נוף 56 כרמיאל	-		21319	010244333	רמה חיסרון	אדריכל	עורך ראשי

14/10/15

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 18

Sr_yi@netvisio n.net.il	04- 6568282	052- 4202481	04-6084020	סרג'י אית ימיני מהנדסים ומודדים 3042/22 רח' רמ'מ, ת.ד. 4078, נצרת	-	-	964	025961038	סמנאן סרג'י	מודד מוסמך	מודד
----------------------------	----------------	-----------------	------------	--	---	---	-----	-----------	-------------	---------------	------

14/10/15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 18



**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

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**

2.1.1 מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות הבניה, בשטחים תת קרקעיים, באזור התעשיה, כרמיאל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 תוספת שטחי שירות ל 50% בקומות קרקע צמוד לרח' האופן מתחת לחניה של מפלס עליון .  
 2.2.2 הוספת קו בניין תחתי, בקו בניין 0, עבור שטחי שרות, לכיוון רח' האופן מתחת לגובה הכביש .  
 2.2.3 הגדלת תכסית המבנה על הקרקע ל 75% .  
 2.2.4 קביעת הנחיות אדריכליות, פיתוח ונוף.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	4.666 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי ללא שינוי	2,223		0	2,223	מ"ר	תעשיה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 כמופים		תאי שטח		יעוד
		003,002,001		תעשייה
		010,011		דרך קיימת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
73.00	3,420	73.00	3,420	תעשייה
27.00	1,246	27.00	1,246	דרכים
100.00	4,666	100.00	4,666	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	<p>ישמש למבנים לתעשייה ולבתי מלאכה ולמוסכים, כל מפעל ושימוש מסוג זה שיעמוד בדרשות המינהל לאיכות הסביבה ברשות המקומית בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה, בתנאי שיעמדו בדרשות המבטוחות מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>מפעלים/שימושים שהמנהל לאיכות הסביבה בעיריה יקבע שנידרש להעבירם לאישור במשרד לאיכות הסביבה, ויעברו לאישור הגורם הנ"ל.</p> <p>המבנים ישמשו לחללי ייצור, עבודה, פיתוח, משרדים, מחסנים, ח.א.א., חללים לרווחת העובדים, מתקנים הנדסיים ופונקציות אחרות המהוות חלק מתעשייה זו.</p>
ב.	חניות לרכב פרטי ותפעולי עבור המבנה המיועד
4.1.2	הוראות
	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי ופיתוח</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הבקשה להיתר תהיה מבוססת על תכנית זו.</p> <p>בקנה מידה 1:250, שתכלול: העמדה של המבנה, קביעת גובה מפלסי הקומות, שטחים, כניסות רכב והולכי רגל מהכביש, מערך תנועה וחניות, קירות תומכים, סימון מערכות ביוב, מים, חשמל, ניקוז והתחברותן לקיימות, חצרות שרות, לאישור הוועדה המקומית ומתנדס העיר.</p>
ב.	גובה מפלס קומת קרקע בכל מגרש
ג.	מיקום הכניסה למגרש
ד.	חזיתות המבנים
ה.	חיפוי המבנה
ו.	גג המבנה
ז.	חצרות שרות
ח.	מתקנים הנדסיים
	פיתוח וחניות
ה.	<p>ניקוז וגג עליל.</p> <p>תנוש תבנית מפורטת לאישור מהנדס העיר וכל הגורמים המוסמכים שתכלול: כניסות כלי רכב והולכי רגל, שבילים ודרכי גישה, תנועה וחניות, מעבר תשתיות, ארונות ופילרים לתשתיות, כל התשתיות והחיבורים יהיו תת קרקעיים, ניקוז וגג עליל.</p>

עמוד 11 מתוך 18

14/10/15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

רח' האופן	צו"י מערבי (7)	צו"י מזרחי (7)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (6)	תכנית השטח (3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' הא שטח	יעוד
				קדמי רח' החרמש	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת (2)						מ"ר שטחי בניה	מ"ר עיקרי שרות	מ"ר עיקרי שרות (4)(5)		
לפי המופיע בשרטוט . 5 מ' לקומה עליונה 0 לקומה התחתונה מתחת למפלס הכביש רח' האופן, עד מרחק 12 מ' לתוך המגרש מרח' האופן	0	0	0	0	2	10	75%	-	-	1,311	115%	50% 570	65% 741	1,140	001	תעשייה
לפי המופיע בשרטוט . 5 לקומה עליונה 0 לקומה התחתונה מתחת למפלס הכביש רח' האופן	0	0	0	0	2	10	75%	-	-	1,311	115%	50% 570	65% 741	1,140	002	
לפי המופיע בשרטוט . 5 לקומה עליונה 0 לקומה התחתונה מתחת למפלס הכביש רח' האופן	0	0	0	0	2	10	75%	-	-	1,311	115%	50% 570	65% 741	1,140	003	
										3,933	115%	1,710	2,223		סה"כ	

- (1) תותר הגברה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר מכל הקומות, באישור הועדה המקומית.
- (2) תותר בניית גדרות ושטחן ייכלל באחוזי הבניה המותרים, על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
- (3) לחישוב התכנית יחשבו סה"כ השטחים המקורים שמעל לפני הקרקע המתוכננת במפלס הבניה הקובעת (עיקרי ושרות).
- (4) לפחות 30% משטח השרות יהיה בקומת הקרקע. צמוד /קרוב לדופן של רח' האופן ובגובה שלא יעלה מעל מפלס הרחוב.
- (5) שטחי השרות יכללו שטחים עבור מחסנים, מערכות טכניות, חניה מקורה, ממי"מ/סלא מעבר למאשר בחוק).
- (6) גובה המבנה ימדד ממפלס המדרגה של רח' החרמש הצמודה למבנה בנקודה הגבוהה ביותר של המדרגה, תותר בניית מתקנים טכניים וח. מדרגות לגישה לטיפול מערכות בגג עד 2.0 מ' מעל גובה זה, כפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (7) קו צידי 0 יתאפשר רק לקומה תחתונה שמעליה גג המשמש לחניית מכיוון רח' האופן, עד מרחק 12 מ' לתוך המגרש מרח' האופן.

**6. הוראות נוספות**

**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים שפורטו לעיל.
- ב. הגשת בקשה להיתר בניה תכלול : תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי , תנוחה וצורת המבנה , מיקום כניסות לכלי רכב והולכי רגל למגרש , סידור דרכים וחניות , מיקום חצרות שרות ומתקנים טכניים , מתקנים לפינוי אשפה , בינוי ופיתוח , קירות תומכים , סימון מערכות ביוב, מים, חשמל , ניקוז . מפלסים, גגות , חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר למבנה ולפיתוח , פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' , - לאישור הוועדה המקומית.
- ג. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים והכוונה .

**6.2. איכות הסביבה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בעירייה ומילוי דרישותיה.
- ב. היחידה הסביבתית בעירה תוכל לדרוש דרישות נוספות ולבקש אישורים מגופים נוספים כחלק מהבקשה להיתר לפי סוג העסק .
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. לא יותר שפיכת עודפי קרקע לתוך שצ"פים וגם לא מחוץ לתכנית.
- ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור והפרדת פסולת לפי סוגים -תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל, ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

**6.3.1. הוראות חברת חשמל**

- א. **תנאי למתן היתר בניה יהיה** - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של 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.

**ב. תחנות השנאה**

- 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

**ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל .**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן/	מציר הקו
מהמתקן	

14/10/15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 18

	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' חשמל
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

- על אף האמור לעיל תאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
- בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כח לא יינתן היתר בנייה 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 ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
- 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)

#### 6.4 היטל השבחה

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

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.6 חומרי חפירה ומילוי**

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 לשלב האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות היישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי עפר ופסולת בניין.

**6.7 חלוקה ורישום**

רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

**6.8 חניה**

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות והגשת תכנון מפורט של החניות, מערך הפריקה, הסדרי הכניסה והיציאה - לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.9 מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.10 מתקנים על הגגות**

- קולטי שמש ומערכות סולריות יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקות, לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- מתקנים טכניים שיוצבו על הגגות כולל שילובם בגג ובמעקות ובניית מסתורים לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- מיקום מתקנים הנדסיים/טכניים על הגג בכפוף לדוח סביבתי (רעש, פליטת חומרים, פליטת קרינה וכד') לפי דרישת היחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל.

**6.11 נגישות**

סידורים לנכים יבוצעו על פי דרישות חוק התכנון והבניה והתקנות הרלבנטיות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

**6.12 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש, לא יוצא היתר בניה חמבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.13 פיתוח תשתיות**

- 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 הועדה המקומית.
- ב. בבקשת היתר בניה של כל מגרש יציג המבקש את אופן החיבור לתשתיות השונות לאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, ויתחברו למבנה בצורה פנימית.
- ד. קווי חשמל לפי סעיף 6.3
- ה. נדרש אישור תאגיד המים "עין כרמים" בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.

**6.14 שימור וניצול מי נגר עילי**

- א. אין לבנות בניה משמרת מים בשטח התכנית, מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז האזורית, לאחר טיפול קדם במידת הצורך.
- ב. מי הנגר העילי יופנה למערכת הניקוז האזורית, לאחר טיפול קדם במידת הצורך.
- ג. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

**6.15 שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.16 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יבצעו על ידם ועל חשבונם הידרנטים במספר ובסוג שיקבע ע"י רשות הכיבוי, ומערכת כיבוי אוטומטית במידה ויידרש ע"י רשות הכיבוי. כל עבודה תידרש להעשות בתאום עם משרד מהנדס העיר ומחלקת התשתיות העירונית למניעת פגיעה בצנרת.

**6.17 בביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המבנים למערכת הביוב העירונית הקיימת, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. או יוצג פיתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות.

לכל מבנה בשטח התכנית יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים, צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר תוספת מפריד שמן או תוספת כיוצא בזה – במידה ויידרש בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.

לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל מערכת זו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בשפכים, במידה ויידרשו לפי סוג העסק. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים מהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצויין בהיתר הבניה.

יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפולי.

**6.18 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז מי הגשם-חלחול, ניקיון טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית. כמו כן לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקום אחר. כל האמור לעיל יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר בניה ובתאום עם רשות הניקוז אם יידרש לפי סוג העסק.

**6.19 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספת בניה למבנה הקיים יותנה בהתאמה לדרישות הת"י 413 ותמ"א 38



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	כל הפרוייקט יבוצע בשלב אחד	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

OHM			
תאריך: 14-10-15	שם: אום פתרונות הספק בע"מ	מגיש התוכנית ויזם בפועל	תאריך: 14-10-15
מספר תאגיד: 513350512	תאגיד: אום פתרונות הספק בע"מ		מספר תאגיד: 513350512
תאריך: 14-10-15	שם: שחוק פואד שחוק רוזינה	מגיש התוכנית ויזם בפועל	תאריך: 14-10-15
מספר זהות: 511778136 055208896	תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ.ה. 513350512		מספר זהות: 511778136 055208896
תאריך: 4-10-15	שם: חבי שטיינפרס את אורגד בע"מ	מגיש התוכנית ויזם בפועל	תאריך: 4-10-15
מספר תאגיד: 514605773	תאגיד: חבי שטיינפרס את אורגד בע"מ		מספר תאגיד: 514605773
תאריך: 14-10-15	שם: רמה חיטרון אדריכלית	עורך התוכנית	תאריך: 14-10-15
מספר תאגיד:	תאגיד: רמה חיטרון-אדריכלית ח.פ.ה. 21319		מספר תאגיד:
תאריך:	שם: מדינת ישראל בניהול רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע	תאריך:
מספר תאגיד:	תאגיד:		מספר תאגיד: