

# העתק משרדי

מסמך : 1 מתוך : 4

תאריך: 30.3.17 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חתימה: *[Handwritten Signature]*

## הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0367904

מגרשים 604, 608, אזור תעשיה מזרחי כרמיאל - איחוד וחלוקה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית מפורטת

**ועדה מקומית כרמיאל**  
 אישור תכנית מס' 208-0367904  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2017003 מתאריך 26.2.17

מהנדס הועדה: *[Handwritten Signature]*  
 יו"ר הועדה: *[Handwritten Signature]*

**עדי אלדר**  
 ראש העיר כרמיאל  
*[Handwritten Signature]*

**אילן דותן**  
 מהנדס העיר  
 עי"ת כרמיאל

808 הודעה על אישור תכנית מס' 208-0367904  
 פורסמה בילקוס המרשמים מס' 7484  
 מיום 6.4.2017 עמוד 5062

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

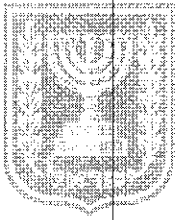
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים 608 ו- 604 ללא שינוי סה"כ השטחים לפי ייעודים בגבולות התב"ע.  
חלוקת מגרש 608 ל-3 מגרשים: 2 עצמאיים, תאי שטח 101 ו-100, ועוד מגרש לאיחוד עם מגרש 604, שיהוו יחד את תא שטח 102.



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרשים 604, 608, אזור תעשיה מזרחי כרמיאל - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 208-0367904

1.2 שטח התכנית 12.764 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

232750 קואורדינטה X

759100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שחם, בקצה המזרחי של אזור התעשייה המזרחי כרמיאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיאל	שחם		

שכונה אזור תעשייה מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18844	מוסדר	חלק		1, 8, 16
18845	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
604/2, 604/1, 608	מק/כר/ 6/199
608/1, 604/1, 608, 604	מק/כר/ 7/199

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/07/2005	3540	5419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13804 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13804
05/08/2004		5319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/ מק/ 6 / 199 ממשיכות לחול.	שינוי	כר/ מק/ 6 / 199
17/11/2010	1136	6161	תכנית זו מבטלת את תכנית איחוד וחלוקה מק/כר/ 9/199	החלפה	כר/ מק/ 9 / 199
10/04/1997		4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 199 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 199

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמה חיטרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רמה חיטרון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2015	רמה חיטרון	23/12/2015		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	01/02/2017	פומרנץ ישראל	20/03/2017	טבלת הקצאה	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל	כרמיאל	(1)		04-9085671	04-9085679	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 660 כרמיאל 20100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ	כרמיאל	המלאכה	13	04-9883282	04-9883282	yaely@barak.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(2)	1	02-6583425	02-6583425	
חוכר	חמדי מחמוד חאלדי			כרמיאל	שחם	40		04-9980354	gilramg@013.net.il
אחר	שקיר סוהיל			כרמיאל	החרושת	49	04-9583232	04-9082229	hosam@sabait.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

(2) כתובת: ת.ד. 7283.

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

(3) כתובת: עו"ד חוסאם סביח - נציג הדיירים. החרושת 49, כרמיאל..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רמה חיטרון	21319		כרמיאל	מצפה נוף		04-9884354	04-9884354	hitrama@gmail.com
	מודד	פומרנץ ישראל	605		כרמיאל	(1)		04-9881365	04-9889281	ipo-work@actcom.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 399, כרמיאל.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מגרשים 604, 608 ללא שינוי השטח הכולל ושטחי הייעודים השונים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת מגרש 608 ל- 3 מגרשים: 2 מגרשים עצמאיים ועוד מגרש לאיחוד עם מגרש 604.

מגרש 604 בתב"ע הופך למגרש 102A ביעוד תעשיה.

מגרש (1) 604 בתב"ע הופך למגרש 102B ביעוד שפ"פ.

מגרשים 608 ו- (1) 608 בתב"ע מתחלק למגרשים הבאים:

מגרש 101 - יעוד תעשיה על פי הסכם עם בעלי הקרקע הפרטיים.

מגרש 100A - יעוד תעשיה.

מגרש 100B - יעוד שפ"פ.

כל יתר הוראות תכנית ג/בת/199 ממשיכות לחול.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	12.764
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי ללא שינוי	6,186			6,186	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	100B, 102B
תעשיה	100A, 101, 102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשיה	100A, 102A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	2,454	19.23
תעשיה	10,310	80.77
סה"כ	12,764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	2,454.79	19.23
תעשיה	10,309.07	80.77
סה"כ	12,763.87	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני תעשיה לתעשיה העומדת בדרישות הסביבתיות כפי שמוגדרות לגבי שטח זה בתב"ע ג/בת/199 סעיף 12.1 והנספח סביבתי של התב"ע ובעידכון לפי תב"ע ג/13804 ולפי מה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>כל שימוש יעמוד בדרישות המינהל לאיכות הסביבה ברשות המקומית בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה. שימושים שידרשו לדעתם יועברו לאישור במשרד לאיכות הסביבה. המבנים ישמשו לחללי ייצור, פיתוח, משרדים, מחסנים, ח.א.ו.כ.ל, חללים לרווחת העובדים, חנות מפעל, מתקנים הנדסיים ופונקציות אחרות המהוות חלק מתעשיה זו, לאחר אישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. חניות לרכב פרטי ותפעולי עבור המבנה המיועד.</p> <p>ג. הוראות ע"פ תכניות: ג/בת/199, מק/כר/6/199, ג/13804 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>ניצול שטחי הבניה המותרים ותכנית הבניה המותרת מותנה בהצגת פתרונות חניה מתאימים ועמידה בתקן חניות, בתוך גבולות המגרשים.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>במידה ויידרש פיתוח בגבולות המגרשים, לצורך שינוי במפלסים ו/או לצורך אחר - יהיה הפיתוח אך ורק בתחומי המגרש ובאחריות בעליו, והוא יתוכנן ע"פ ההוראות והפרטים המאושרים בתכניות החלות על תחום התכנית.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח פרטי פתוח מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה, אך לא יבנה בשטח זה מבנה כלשהוא, השטח ישמש לגינון, נטיעות, ייצוב מדרונים, חניות. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח ייתוסף לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>ב. השטחים הפרטיים הכלולים בתחומי המגרשים יפותחו ע"י הבעלים על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותכנית הפיתוח תהיה חלק מהיתרי הבניה שתוציא הוועדה המקומית לבניה על המגרשים.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בשטחים הפרטיים הפתוחים שבילים למעבר להולכי רגל ולרכב, כדי לאפשר גישות למגרשי הבניה אשר אין להם גישה ישירה מדרך ציבורים, ולהורות על רישום זיקות הנאה להבטחת המעברים שנקבעו.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>במידה ויידרש פיתוח בגבולות המגרשים, לצורך שינוי במפלסים ו/או לצורך אחר - יהיה הפיתוח אך ורק בתחומי המגרש ובאחריות בעליו, והוא יתוכנן ע"פ ההוראות והפרטים המאושרים בתכניות החלות על תחום התכנית.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5) 10	5	5	5	5	1	3	(4) 15	(3) 40	180	(2) 100		20	(1) 60	5447	100A	תעשייה
														1601	100B	שטח פרטי פתוח
(5) 5	5	5	5	5	1	3	(4) 15	(3) 40	180	(2) 100		20	(1) 60	1489	101	תעשייה
(5) 10	5	5	5	5	1	3	(4) 15	(3) 40	180	(2) 100		20	(1) 60	3373	102A	תעשייה
														853	102B	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח מבנה תחנת טרנספורמציה פנימית, נפרדת או משולבת בפיתוח לא יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים, והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל ולפי דרישותיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לצורך חישוב אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה ושטחים מותרים יילקח בחשבון שטח המגרש כולו כולל שטח השפייפ השייך לו.

תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר מכל הקומות, באישור הועדה המקומית..

(2) תותר העברת 10% מהשטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הועדה המקומית.

תותר בניית קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי הבניה ולבד שהמרתף ימצא כולו להוציא אזור הכניסה, מתחת לפני הקרקע הסמוכים. תותר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגרש במקומות

מסויימים, באישור הועדה המקומית ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים.

המרתף יהיה כהגדרתו בחוק, שטח בניה הבולט 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים יחשב במניין אחוזי הבניה ובמניין מס' הקומות, חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבניה ויטופל ע"י

חומרי בניה כמו הבניין העיקרי. במקרה קו 0 במרתף יבוצעו הקירות במלוא עוביים בתחום המגרש וע"י בעל המגרש.

(3) באזור תעשייה אי תהיה התכסית המירבית 40% משטח המגרש, (במקום 30% בתכנית הראשית). הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את התכסית עד לתכסית מירבית של 50% באותם מקרים

שיוכח כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה שאושרו בתכנית הראשית במסגרת התכסית המוגדרת בתכנית הראשית. בחישוב התכסית יחשבו סה"כ השטחים המקורים שמעל לפני הקרקע המתוכננת במפלס

הכניסה הקובעת (עיקרי ושרות).

(4) גובה המבנה כולל כל המערכות והמתקנים שעל הגג.

(5) כביש ע"פ המפורט ברוטת הדרך אשר סמוכה למגרש.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ב. הגשת בקשה להיתר בניה תכלול: תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תנוחה וצורת המבנה, מיקום כניסות לכלי רכב והולכי רגל למגרש, סידור דרכים וחניות, מיקום חצרות שרות ומתקנים טכניים, בינוי ופיתוח, קירות תומכים ומסלעות, סימון מערכות ביוב, מים, חשמל, ניקוז. וכן הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, גגות, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר למבנה ולפיתוח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. מבני תעשייה לתעשייה העומדת בדרישות הסביבתיות כפי שמוגדרות לגבי שטח זה בתב"ע ג/בת/199 סעיף 12.1 והנספח סביבתי של התב"ע ובעידכון לפי תב"ע ג/13804.</p> <p>ב. כל שימוש יעמוד בדרישות היחידה הסביבתית בעיריה בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה. שימושים שידרשו לדעתם יועברו לאישור במשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היחידה הסביבתית בעיריה תוכל לדרוש דרישות נוספות ולבקש אישורים מגופים נוספים כחלק מהבקשה להיתר לפי סוג העסק.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. 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 שצי"פים וגם לא מחוץ לתכנית.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים והכוונה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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 תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.  כבלי חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.  כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  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 עבודות 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)</p>
6.4	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.  גבולות היישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית יגודרו בזמן העבודות</p>

<b>6.5</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי עפר ופסולת בניין.
<b>6.6</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	א. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"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 הועדה המקומית.
<b>6.8</b>	<b>מעליות</b>
	תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
<b>6.9</b>	<b>גגות</b>
	קולטי שמש ומערכות סולריות יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקות, לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתקנים טכניים שיוצבו על הגגות כולל שילובם בגג ובמעקות ובניית מסתורים לפי פתרון שיוצג ויאושר ע"י ממהנדס הועדה המקומית. מיקום מתקנים הנדסיים/טכניים על הגג בכפוף לדוח סביבתי (רעש, פליטת חומרים, פליטת קרינה וכד') לפי דרישת היחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל.
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.11</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	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 סולריים), 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.
<b>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. בהתאם למדיניות רשות המים אין לתכנן לבניה משמרת באזורי התעשייה, מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה לאחר טיפול קדם במידת הצורך. ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

<b>6.13</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי החתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.14</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ותאגיד המים "עין כרמים". 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.

<b>6.15</b>	<b>ביוב</b>
	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 פתרון 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 ויידרשו 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 תצוין בהיתר הבניה. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפולי.

<b>6.16</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית. 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.

<b>6.17</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל הוראות התכניות המאושרות: ג/במ/199, ג/13804 ו- כר/מק/6/199 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

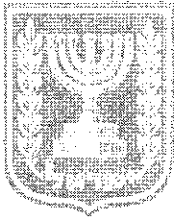
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי ג/במ/199.	

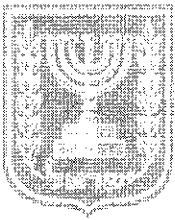


**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והתשתיות



משרד התכנון והתשתיות



משרד התכנון והתשתיות