

9.02

תאריך עדכון: אוגוסט 2002

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל
תחום שיפוט מוניציפאלי - כרמיאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית ג/13284-אלון כרמיאל" המהווה שינוי לתכנית מתאר כרמיאל ג/424 בתוקף ותכנית ג/4950 מופקדת. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית

התכנית מתייחסת לשטח באזור התעשייה הישן של העיר כרמיאל, על כביש החרושת.

נ.צ. מרכזי ע"פ רשת ישראל החדשה	מזרח 258550	צפון 479250
מס' גוש	חלקה וחלקי חלקות	
19158	17, 21 (ח') 121 (ח')	

משרד הפנים מחוז הצפון
חלק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 13284/א
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה העלימה
ביום 29.7.02 לאשר את התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 6,637.86 מ"ר, מדרג בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנה"מ 1:500.

שנהלת האגף לתוכניות מתאר מקומיות ומפורטות

1.3 שטח התכנית

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע

א. מינהל מקרקעי ישראל.

הודעה על אישור תכנית מס' 13284/א
מדיטמה בילקוט הכרטיזמים מס.
10.12.02 מיום

יחמי התכנית

רח' ירושלים 61 עפולה 18251
טל': 6522433-04 פקס: 6403338-04

א. חב' ע.ב. תבור יזמות (2001) בע"מ

רח' תבנים 14 עפולה ת.ד. 10800
טל': 6590044-04 פקס: 6407649-04

ב. חב' שבה מ.נ. בע"מ

1.5 עורך התכנית

דונן פלג - אדריכל ומתכנן ערים

רח' הצפירה 6, חיפה, 34383
טל: 3360-822-04 פקס: 3359-822-04

1.6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 424 בתוקף ותכנית ג/4950 מופקדת. התוכנית תואמת הוראות תמ" 18 תיקון 2 נוסח התשנ"ו - 1966. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות, הוראות תכנית זו עדיפות.

1.7 מסמכי התכנית

- א. דפי הוראות כתובות המהווים את תקנון התכנית.
- ב. מפה צבועה בקנ"מ 1:500 המהווה את תשריט התכנית.
- ג. תכנית תנועה בקנ"מ 1:250 כנספח מחייב לתכנית.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2002	ערבון 1
אפריל 2002	ערבון 2
אוגוסט 2002	

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט

- א. גבול תכנית
- ב. גבול תכניות שכנות
- ג. קו בנין
- ד. שטח לתעשייה
- ה. שטח לתחנת דלק ושירותי דרך משולב עם תעשייה
- ו. דרך קיימת או מאושרת
- ז. שטח מבנים להריסה
- ח. מספר דרך
- ט. רוחב הדרך
- י. מרחק קו בנין מדרך
- יא. קו גוש
- יב. מספר גוש
- יג. מס' חלקה
- יד. גבול חלקה
- קו רציף עבה בצבע כחול
- קו מרוסק עבה בצבע כחול
- קו אדום מקוטע
- צבע סגול
- פסים אלכסוניים בצבע אפור (תחום באדום) וצבע סגול לסירוגין
- צבע חום בהיר
- סימון היקף המבנים בקו צהוב מקוקו
- מספר בתוך רבע עליון של עיגול
- המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט
- מספר בתוך רבע תחתון של עיגול
- המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט
- רוחב הנ"ל ב- מ' מגבול החלקה
- מסומן ברבעים צדדיים של עיגול
- המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט
- קו משונן בצבע ירוק
- ספרה בצבע ירוק
- ספרה בצבע ירוק מוקפת בעיגול ירוק
- קו בצבע ירוק

מבלת ייעודי שמחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השמח
שטח ב - %	שטח המגרש	שטח ב - %	שטח המגרש	
		78.94%	5,240.0 מ"ר	תעשייה
78.94%	5,240.0 מ"ר			תחנת דלק ושירותי דרך משולב עם תעשייה
21.06%	1,397.80 מ"ר	21.06%	1,397.80 מ"ר	דרך קיימת או מאושרת
100.00%	6,637.86 מ"ר	100.00%	6,637.86 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לתחנת דלק ושירותי דרך משולב עם תעשייה.
- ב. הקמת מבנה תעשייה.
- ג. הגדרת זכויות והגבלות הבניה במגרש.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

א. שטח לתחנת דלק ושירותי דרך משולב עם תעשייה

שטח לצורכי תעשייה ישמש לכל השימושים המותרים לכך בחוק התכנון והבניה ולמשרדים לתחנת הדלק. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של תומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחסות ומפעלים לטיפול בפסולת או כל מפעל או עסק מזהם אחר. מסמכותם של מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיה לקבוע את התאמת השימושים המוצעים ע"י יום התכנית לשימושים המותרים בתוכנית זו והיקפם, בהתייחס למגבלות הסביבתיות הקיימות באזור ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

- תחנת תדלוק מדרגה ג' הכל לפי הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת/מ/א/18 (שינוי מס' 2 - נוסח התשנ"ו - 1996) על תחנה מדרגה ג' חלוצת ההוראות הבאות:
- א. מותר לספק בה דלק לרכב ללא הגבלת משקל.
 - ב. מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לכל שדות הרכב.
 - ג. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

ב. דרכים

ישמשו לתנועה מוסדרת ורגלית, חניית כלי רכב לאורכם, נסיעות, תעלות - ניקוד ותשתיות נוטפות, באחדות יום התוכנית לבצע את כל החיבורים והשינויים הדרושים בכבישים, המשרתים את המגרש לתעשייה, כגון תוספת נתיב לפנייה ימינה.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה :

צפיפות	גובה	מס' ב-ת'	מס' קומ.	סה"כ	אחוזי בניה לשטח בניה מקסימלי - %								קווי בויז	שטחים עיקריים	גודל מנרש	שם האזור
					לכסוי	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחם לפולס בניסה	מנרש לפולס בניסה	שטחי	שימושים	עיקריים				
מס' י"ח למגורים	12	2	20%	20.0%	-----	20%	-----	20.0%	-----	20.0%	0	החנת דלק ושירותי דרך	5,240.0 מ"ר	תחנת דלק ושירותי דרך		
-----	12	2	25%	25%	5%	20%	-----	25.0%	-----	0	ציד' 0 אחוזי 0 קדמי 5 קדמי 5 קדמי 5	1,397.86 מ"ר	תחנת דלק ושירותי דרך			
תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	תבניה אסורה	סה"כ	6,637.86 מ"ר	תחנת דלק ושירותי דרך			

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

א. ביווי

1. שימוש בקרקעית ובמבנים:

היתר להקמת מבנה/מבנים או לשימוש בקרקע יינתנו בתנאי של עמידה בהוראות הבניה והתכליות המותרות בתכנית זו בלבד.

2. הוראות עיצוב אדריכלי:

- 2.1 בבקשות להיתר יסומנו חומרי בניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2.0 מ' או ע"י קירות אטומים כך שלא ייראו לעין, בתוכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון ותנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוס השילום, תאורה וגידוד. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא דיובאו לאישור מהנדס הועדה כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
- 2.2 חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים קשיחים אשר אינם זקוקים לתחזוקה וציפה בשיעור של 100% כגון אבן, קרמיקה וכו'. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים קשיחים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 1 גמד מבני העזר יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים.
- 2.3 מתקני גג, מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפותים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומר כיטוי הגג. מזגנים וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
- 2.4 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת בחזיתות המבנים, שלא בתוך הפירים.
- 2.5 המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
- 2.6 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים
 - 2.6.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל - צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים, שלא על פי התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
 - 2.6.2 כל התשתיות בתחום המגרש תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, סלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'.
 - 2.6.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים ו/או תעלות אוויר בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 - 2.6.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - 2.6.5 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, מיכלי גז ודלק יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים יעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
 - 2.6.6 בחזית כל מבנה הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפיתוח, שה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חניות מגוננות.

- 2.6.7 מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המתור בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 2.6.8 חיבור מתקנים הנדסיים אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושדולים הבנויים בתוך מעצדה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד) לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני עזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

3. תנאים למתן היתר בניה

- 3.1 א. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה - במידה ויידרשו בעתיד על-פי סוג העסק שיפעל במקום.
ב. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.
- 3.2 יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לתומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.
- 3.3 יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.
- 3.4 יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוט.
- 3.5 באם תותקן בבניין מערכת מרכזית לאזור ומיזוג, יהיה מפסק נפרד לכל יחידה.
- 3.6 תקנון הבית המשותף או הסכמי חכירה לדורות לגבי כל המבנים שיבנו בתחום אזור התעשייה לדבות תחיי המכר של כל הנכסים במבנה כלשהו יכללו סעיפים מתאימים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים, לדבות הקמת חברת ניהול ואחזקה של כל השטחים, כמפורט להלן, לדבות שטחים ציבוריים והשטחים שבהם תידרש זיקת הנאה לזכות מעבד לציבור לצמיחת.
- 3.7 הכללת הוראות בהיתר הבניה בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיסוף התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה שבו ממוקמת התחנה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- 3.8 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בדיקת מסרך התנועה ע"י משרד התחבורה.

ב. תשחיות :

1. מים והידרונמיס :

אספקת מים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית כרמיאל. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרונמיס במספר ובסוג שייקבעו ע"י רשות הכיבוד. כל עבודה תידרש להיעשות בתאום עם משרד מהנדס העיר ומחלקת המים - העירונית למניעת פגיעה בצנרת.

2. ניקוז מי גשם :

ניקוז מי הגשם - חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים. לא יותר ניקוז מרכזים אל מערכת הביוב העירונית. כמ"כ לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשפצי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקום אחר. כל האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר בניה ובתאום עם רשות הניקוז.

3. ביוב :

כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת, או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל המערכת הזו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב - במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית.

4. חשמל :

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט 1 / או הקרוב ביותר של המבנה.

	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
1.5 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
21.0 מ'	

הערה: במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפוד מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש ספייים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ב. אספקת החשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ או חברה אחרת בעלת רשיון ממשלתי, הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מיקום תחנות שרנספורמציה יותנה באישור הועדה המקומית ולאחר בדיקת השפעות הקרינה האלקטרומגנטית עפ"י המלטתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות.

ג. תחנות שנאים:

לא תותר הקמת תחנות שנאים או עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד ובתחום קווי הבניין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרש אך ורק כאשר הועדה המקומית משוכנעת בכורח הדבר. כל זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

5. אשפה ופסולת:

סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס העיר ו/ או מחלקת מחלקת התברואה העירונית. הפסולת תפונה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

ג. הוראות כלליות:

4. חנייה:

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) 1983. החנייה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תיקבע עפ"י דרישות מהנדס העיר ותהיה לפחות על פי תקן חנייה שבתוקף בעת מתן היתר בנייה. החנייה תהיה בתחום שטח המגרש, חניית רכב המכיל חומרים מסוכנים ו/או דליקים תהיה בחניון מיוחד המסומן בתשריט או להילופין באישורה של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

2. הגנה אורחית:

ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם להנחיות הג"א.

3. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

4. הנחיות סביבתיות:

בנוסף לאמור דלעיל יופיעו הפרטים הבאים בתיק הבקשה להיתר בניה (תיק ורוד):

א. כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות למערך הביוב, מערכת הניקוז, למי-גשם ותשתיות, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי פסולת, לגידור, לחזית, לגגנות ולחניה.

ב. תכנית ביוב מפורטת עם פתרון לטיפול בשפכים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. גינון - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרוייקט. שטחים בעלי סיפול נופי, גינון שתילה וידק בתחומי התכנית יהוו לא פחות מ 15% משטח המגרשים.

ד. חזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים בה תוצג ההשתלבות החזותית של הפרוייקט בנוף המקומי.

ה. גדרות - בכל המגרשים הגובלים במגרשים שכנים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, יוקמו ע"י המפעלים גדרות, פרטי הגדרות יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

5. הגבלות תברואתיות:

כל מפעל המבקש להיכנס לאיזור יגיש בקשה למשרד לאיכות הסביבה ולוועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד משני הגופים יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון, הכנת סקר סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל.

המפעל יגיש הסקר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר יינתנו לאחר בדיקת הסקר או השאלון.

טיפול בשפכים במסגרת המגרש ולפי הנחיות משרד הבריאות, על תכנית הביוב, באמוד לעיל, לקבל גם הסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

יש לקבל חוות דעת של השרות ההידרולוגי לתוכנית.

6. הפקעות לצורכי ציבור (במידה ויש) :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה (במידה והשטח המופקע הינו בתחום מנהל מקרקעי ישראל) ; מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. היטל השבחה :
היטל ההשבחה ישולם כחוק.

8. ביצוע התכנית :

ביצוע התכנית בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית ביצוע כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכת מים וביוב) וסיום 20% מיסודות הבניה לתעשייה.

10. אנטנות טלוויזיה זרדיו :

- (א) בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- (ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.
- (ג) אנטנות טלוויזיה זרדיו תחייבנה בהגשת סקר סיכונים ותוצאות הבדיקות.

11. קולמי שמש על הגג :

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

13. שילום

המפתחים או כל הבאים מכוחם יהיו אחראיים לביצוע שילום ההכזונה ושילום כללי באזור התעשייה. כל השילום במרכז טעון אישור הועדה המקומית. השילום יקבע עפ"י הנחיות שילום שיוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י המפתחים, כחלק מהבקשה להיתר בניה, וכחלק מתכנית שילום כללית שתוגש עם תכנית הבינוי והפיתוח.

- 13.1 השילום יהיה חלק מעיצוב הכניסה, וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי, הכיתוב יהיה מאותיות בודדות, שתבלוטנה סמישור השלם. על השלם יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.
- 13.2 יורשה שלם תחנה ע"ג עמוד עד 15 מ' גובה בפניה הקידמית ושלם הכזונה בגובה 8 מ' בכניסה לאתר.
- 13.3 לא יורשו שלטי פירסום.
- 13.4 השילום יוגש לאישור ויהיה חייב בהיתר בניה.
- 13.5 גם השילום הומני (במהלך הבנייה) יוגש לאישור.

14. שמירת איכות הסביבה

14.1 א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) - 1990.

ב. שימושים אסורים

תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, בתי יציקה, מפעלים למתכת וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

14.2 מפגעי סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה והאוויר; הקרקע והמים – (עיליים ותחתיים) או העלולים לחדוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מסוד או לפגוע בחי, בצומח ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרות מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. פליטה לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף, כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח אפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות המחלקה העירונית לאיכות הסביבה לאישורם לא יינתן היתר לשלב ב' ללא אישור הגופים הנ"ל.

15. תשתיות ופיתוח:

- 15.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית, ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יהיה שלם.
- 15.2 יותר מעבר קורי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר באישור הוועדה המקומית.
- 15.3 תכנון פיתוח: הגשת וקבלת אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש תהיה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, טיפון מפלטי הפיתוח, דרכים ותניות בקומת הכניסה וגידוד, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות. תומכים תאורה היצונית, ויהום רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
- תכנית הפיתוח למגרש תיעשה בק.מ. 1:250 עם פרטים מוגדלים כנדרש ותוגשנה כנספה הבקשה להיתר בניה לאישור עיריית כרמיאל. התכנון ייעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- 15.4 קירות תומכים ייבנו מאבן לקט אפורה. הבניה בחזית תהיה ללא מילוי בסון בתפרים. ראש הקיר - מאבן. פני ראש הקיר יהיו אופקיים.
- 15.5 גידוד יהיה מבניה קשיחה - אבן מסותתת או אבן לקט, גובה הגדר יהי לפחות 2.2 מ' - לא תותר גדר רשת שזורה או גדר פח.
- 15.6 עצים קיימים בתכנית יסומנו כל העצים המבוגרים הקיימים תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והנוף וגובה הקרקע ייעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט. העצים שלא יכללו בתוכניות מפורטות יועברו במידת האפשר למקום אחר בתחום האתר, או ייעקרו בתיאום עם עיריית כרמיאל ובהנחייתם.

חתימות:

בעלי הקרקע:

יחסי התכנית:

עורך התכנית:

5/11
דונן קלג
אדריכלים, יועצים בע"מ