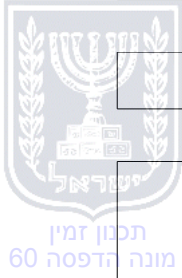


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0345538

ג/25770 מגרשי תעשיה, אחסנה וגן ארועים באזה"ת המזרחי של כרמיאל



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/11/2022

להפקיד את התכנית

06/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

החברה הכלכלית יחד עם הועדה המקומית של כרמיאל יוזמת תוכנית שתאפשר הקמת מגרשים נוספים לתעשיה, לאחסנה וכן גן ארועים בשטח המיועד למרכז להכשרת נהגים אשר עד כה לא נעשה בו שימוש. בנוסף התוכנית מגדילה מגרש קיים ומוסיפה לו שטחי בניה, על מנת לאפשר למפעל "פיניש" הממוקם בו להתרחב. כמו כן מסדירה את הגבול הצפוני של מגרש 56 אשר בו קיים מפעל "וילאר". התוכנית כוללת הוראות והנחיות להסדרת נחל שזור וכן לשימור בריכת חורף הקיימת בסמוך אליו. בתוכנית הנחיות מיוחדות לפיתוח בהתאם למגבלות סביבתיות עקב הקירבה לקידוח המים הקיים "מגד כרמים 4".



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25770 מגרשי תעשיה, אחסנה וגן ארועים באזה"ת המזרחי של כרמיאל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

208-0345538 מספר התכנית

126.350 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	231507
קואורדינאטה Y	758854

1.5.2 תיאור מקום

מתחם במזרח אזור התעשיה כרמיאל, הנמצא מדרום לערוץ נחל שזור, וכולל את המפעלים הקיימים "פיניש" ו"וילאר".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזה"ת מזרחי כרמיאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19165	מוסדר	חלק		1-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 10880	5, 1000
ג/ 4132	56
ג/ בת/ 299	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
ג/ 10880	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10880 ממשיכות לחול.	5040	787		20/12/2001
ג/ 4132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4132 ממשיכות לחול.	2938	2303		23/06/1983
ג/ בת/ 299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 299 ממשיכות לחול.	4412	3417		28/05/1996



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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	06/02/2023	מאיר רוזנטל	12: 57 07/02/2023	נספח ביוב- תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1	10	06/02/2023	מאיר רוזנטל	15: 53 06/02/2023	נספח למערכת מים וביוב- הנחיות	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	06/02/2023	מאיר רוזנטל	15: 54 06/02/2023	נספח מים- תשריט	לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 2000	1	06/02/2023	דניאל כהנא	17: 02 06/02/2023	קומפילציה עם תוכנית סמוכה (בתהליך אישור)	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	24	21/06/2020	מאיר רוזנטל	14: 15 09/02/2023	נספח ניקוז- הנחיות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	09/02/2023	מאיר רוזנטל	14: 15 09/02/2023	נספח ניקוז- תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	14	21/12/2022	מירב רוזן	14: 02 08/02/2023	נספח נופי- הנחיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	08/02/2023	מירב רוזן	14: 03 08/02/2023	נספח נופי- תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	01/07/2020	מירב רוזן	14: 01 08/02/2023	נספח עצים בוגרים- הוראות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	08/02/2023	מירב רוזן	13: 59 08/02/2023	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/02/2023	אלה חוטימסקי	13: 49 06/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/02/2023	דניאל כהנא	16: 34 06/02/2023		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 20000	1	22/09/2019	דניאל כהנא	16: 38 06/02/2023		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

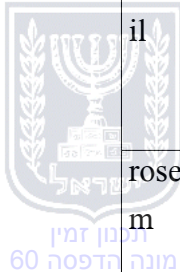
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085670	04-9085679	ester_m@ladpc.gov.il
	אחר			החברה הכלכלית כרמיאל	כרמיאל	המלאכה	13	04-9883282	04-9883282	rosenedi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל	כרמיאל	שד קק"ל	100	04-9085670	04-9085679	ester_m@ladpc.gov.il
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית כרמיאל	כרמיאל	המלאכה	13	04-9883282	04-9883282	rosenedi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		050-7623242	04-9991321	galit@danka-arc.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	כרמיאל		(2)		04-9580113	04-9580113	merav@meravrozen.co.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה- שרותי תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(3)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 22051.

(3) כתובת: ת.ד. 145 ד.ג. משגב.

(4) כתובת: ד.ג. משגב.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 60



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

הקמת אזור חדש למגרשי תעשיה, אחסנה וגן ארועים באיזור תעשיה מזרחי כרמיאל, הכולל שימור בריכת חורף ופיתוח קטע נחל שזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מרכז הדרכה לנהגים ליעודים תעשיה, אחסנה, גן ארועים, חניון, שצ"פ (בריכת חורף), שטחים פתוחים ודרכים.
2. קביעת מגרשים, הוראות אדריכליות וזכויות בניה.
3. הרחבת מגרש תעשיה קיים מס' 30 ותוספת שטחי בניה.
4. הסדרת גבול מגרש תעשיה קיים מס' 56 ללא שינוי בזכויות ובהוראות הבניה.
5. קביעת הוראות לפיתוח ושימור בריכת החורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1109 - 1105, 56, 30
אחסנה	1120
שטחים פתוחים	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2
גן ארועים	1100
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	22
חניון	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	1
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	1120
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	30
הנחיות מיוחדות	גן ארועים	1100
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	אחסנה	1120
ציר נחל	שטחים פתוחים	1
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים	1
קו מים 4" ומעלה	אחסנה	1120
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	20
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1
תחום השפעה	אחסנה	1120
תחום השפעה	גן ארועים	1100
תחום השפעה	דרך מאושרת	20
תחום השפעה	דרך מוצעת	22
תחום השפעה	חניון	40
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,020	1.60
מרכז הדרכה לנהגים	67,380	53.33
שטח ללא תכנון מפורט	12,680	10.04
שטח לתעשייה לפי ג/4132	19,600	15.51
שטח לתעשייה לפי ג/בת/299	15,480	12.25
שטח פרטי פתוח	2,260	1.79
שטח ציבורי פתוח	6,930	5.49

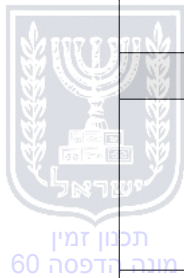
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	126,350	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.38	5,531.93	אחסנה
7.49	9,465.75	גן ארועים
1.42	1,789.94	דרך מאושרת
5.48	6,919.18	דרך מוצעת
0.73	928.5	חניון
4.96	6,266.03	שטח ציבורי פתוח
18.92	23,906.59	שטחים פתוחים
56.62	71,535.94	תעשיה
100	126,343.86	סה"כ



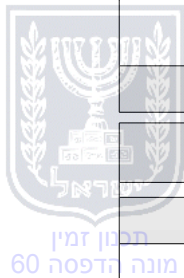
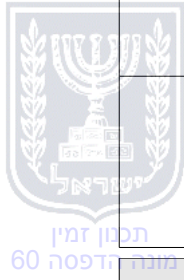
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה לסוגיה בעלת פוטנציאל השלכות סביבתיות נמוך ללא חריגה מתחום המגרש.</p> <p>ב. מסחר ומשרדים לשרות התעשייה (שימושים נלווים)</p> <p>ג. שטחים ומבנים לאחסנה לשרות התעשייה.</p> <p>ד. מבני מלאכה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים נילוויים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ו. מכונים ומעבדות.</p> <p>ז. שטחים לחניה ותפעול.</p> <p>ח. מתקנים פוטוולטאים ע"ג הגגות ע"פ דרישות תמ"א אחת.</p> <p>תוכנית זו אינה פוגעת בשימושי תעשייה קיימים במגרשים 30 ו-56, שימושים קיימים ימשיכו להתקיים אך כל שינוי יהיה בכפוף להוראות תוכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בחזית המערבית של מגרש 1109 וכן בחזית הצפונית של מגרש 30, הפונות לכיוון מגרש 1100 (גן הארועים), לא יותרו מערכות המהוות הפרעה לסביבה מבחינה חזותית ו/או מייצרות מפגע רעש.</p> <p>ב. בחזיתות הצפוניות של תאי שטח 1105, 1106, 1109 הפונות לתא שטח 1 (רצועת נחל שזור), לא יותרו מבנים ומתקנים המהווים הפרעה חזותית לכיוון הנחל, כגון מבני עזר אחוריים, סככות וכיו"ב.</p> <p>ג. חדר טרפו- מיקומו הסופי ייקבע בתאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר חלוקת המגרש לשני מגרשים באישור הועדה המקומית בתנאים הבאים:</p> <p>א. שטחו המינימלי של כל מגרש חדש לפי טבלת זכויות הבניה.</p> <p>ב. מרווח הבניה (קו הבנין) מהגבול המשותף לשני המגרשים ע"פ טבלת הזכויות, שאר קווי הבנין בהיקף המגרשים ללא שינוי.</p> <p>ג. כל שאר הוראות הבניה ללא שינוי.</p> <p>2. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר, יבוטלו קווי הבנין הפנימיים בין המגרשים ושטחי הבניה יחושבו ע"פ סה"כ שטח המגרשים.</p>
4.2	גן ארועים
4.2.1	שימושים
	<p>א. יותר לקיים אירועים, שמחות וכנסים.</p> <p>ב. יותר להקים גן ארועים פתוח הכולל מבנה אחד ובו עד 2 אולמות ארועים וגן פתוח.</p> <p>ג. יותרו שימושים נלוויים הנחוצים לתפעול גן הארועים כגון מטבחים, מטבחי הכנה, חדרי קירור, משרדים, מלתחות עובדים, מחסנים, חדרי שרותים.</p> <p>ד. תותר הקמת אוהל קבוע או ארעי, סגירת חורף, פיתוח גנני, פרגולות, סוככים קלים וכן</p>



	גן ארועים	4.2
	<p>מתקנים כגון בר משקאות וחופה. ה. יותרו חניות לשימוש אורחי הארועים. ו. יותרו חדר טרפו וכן מעבר תשתיות לא מזהמות תת קרקעית. ז. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות נמצא באזור המגן של קידוח מגד כרמים. אסורה כל בניה בתחום אזור מגן של הקידוח. הבינוי ימוקם בחלקו הפנוי של המגרש. ח. לא יהיו קווי ביוב בתחום איזור המגן של הקידוח.</p>	
	הוראות	4.2.2
	<p>אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : תחום השפעה אזור הנמצא בתוך רדיוסי מגן ב', ג' של קידוח מגד כרמים : א. רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם. ב. באיזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. ג. באיזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או איזור השקייה בקולחין. ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן יותנה באישור משרד הבריאות.</p>	א
	אדריכלות	ב
	<p>בחזית הצפונית של המגרש הפונה לתא שטח 1 (רצועת נחל שזור), לא יותרו מבנים ומתקנים המהווים הפרעה חזותית לכיוון הנחל.</p>	
	אחסנה	4.3
	שימושים	4.3.1
	<p>כללי : שטח זה נמצא בתוך רדיוס המגן לקידוח פעיל. השימושים המותרים : א. מחסנים ומחסנים לוגיסטיים : יותר לאחסן במקום ציוד, מוצרי פלסטיק וחומרי גלם לא נוזליים בלבד. ב. משרדים נלווים כחלק מפעילות תומכת מחסנים בלבד. ג. מתקנים הנדסיים. ד. לא יותר שימושי תעשייה משום סוג. ה. לא יותרו שימושים הסותרים את הוראות משרד הבריאות.</p>	
	הוראות	4.3.2
	<p>הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית.</p>	א
	<p>אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : תחום השפעה אזור הנמצא בתוך רדיוסי מגן ב', ג' של קידוח מגד כרמים : א. רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם. ב. באיזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p>	ב

4.3	אחסנה
	<p>ג. באיזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או איזור השקייה בקולחין.</p> <p>ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>בחזית הצפון מערבית של המגרש, הפונה לתא שטח 1 (רצועת נחל שזור), לא יותרו מבנים ומתקנים המהווים הפרעה חזותית לכיוון הנחל, כגון מבני עזר אחוריים, סככות וכיו"ב.</p>
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מגרש חניה ציבורי הכולל פיתוח גנני ומבנה שומר.</p> <p>ב. יותרו חדר טרפו וכן מעבר תשתיות לא מזהמות תת קרקעית.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ומתקני תשתיות על ותת קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ומתקני תשתיות על ותת קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטח להסדרת ערוץ נחל שזור ע"פ תמ"א אחת</p> <p>ב. יותרו שבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולתחזוקה, כולל מעבר לרכב חירום.</p> <p>ג. יותרו שטחי גינון, הצללה, גידור ותאורה.</p> <p>ד. יותר מעבר תת קרקעי של תשתיות באופן שלא יזהם את הקרקע ובתנאי שישולבו בפיתוח.</p> <p>ה. לא תותר בניה.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>1. תא שטח מס' 2- בריכת החורף:</p> <p>א. תחום השצ"פ של בריכת החורף יישמר כאזור טבעי שעיקר שימושו הוא שימור ושיקום הבריכה והיקפה.</p> <p>ב. תותר גישה להולכי רגל ולרוכבי אופניים באופן מוגבל.</p> <p>ג. לא תותר בניה.</p> <p>2. תא שטח מס' 3- רצועה למעבר תשתיות:</p>



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p>א. יותר מעבר תת קרקעי של תשתיות. ב. יותר שבילים להולכי רגל ולתחזוקה של התשתיות. ג. יותר גינות בצמחיה משתרעת, הצללה, גידור ותאורה. ד. יותר שערים לצרכי בטיחות. ה. לא תותר שתילת עצים, לא יותר מדרגות. ו. לא תותר בניה.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p style="text-align: center;">תא שטח מס' 2- בריכת החורף :</p> <p>1. בהיקף הבריכה לא ייעשה כל פיתוח נופי אשר עשוי לפגוע בשתית הבריכה ולא תתאפשר גישת הולכי רגל. 2. גישת הולכי רגל ואופניים תהיה רק לחלקו הצפוני של השצ"פ תוך קישור לתוואי נחל שזור שם ניתן לפתח אזור תצפית והסבר בנוגע לבריכה. 3. מערך הניקוז בהיקף הבריכה ובתוואי הכביש המתוכנן ממזרח לבריכה יתוכנן כך שהזנת הבריכה במי נגר עלי לא תיפגע. יש לשלב בניקוז מי הנגר אמצעי מיתון נגר, סינון ושיקוע למניעת סחף פסולת אל הבריכה. כמו כן יש להסדיר תוואי גלישה (SPILLOVER) מהבריכה אל ערוץ נחל שזור.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	(2) 1	4	18	50	(3) 200	(2) 80		30	90	(1) 3000	- 1105 1109	תעשייה	
(4)	(4)	(4)	(4)		3	(7) 15	60	(3) 120			(6) 20	(5) 100	2000	30	תעשייה	
(4)	(4)	(4)	(4)		3			(3) 130			(8) 10	(5) 120	4000	56	תעשייה	
(4)	(4)	(4)	(4)		3	15	60	95			5	90		1120	אחסנה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(2) 1	2	11	35	75	(2) 30		5	40		1100	גן ארועים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה ממעל לקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ובתנאי שמירה על סך השטחים המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר חלוקת המגרש ע"פ שטח מגרש מינימלי, זכויות הבניה יחולקו ביחס לגודל המגרשים המחולקים. מרווחי הבניה מהגבול המשותף של מגרשים החדשים יהא 5 מ', הכל לפי סעיף 4.1.

(2) תותר בניית מרתף לצורך חניה ושטחי שירות עד קווי הבניה ובלבד שהמרתף ימצא כולו מתחת לפני הקרקע הסמוכים. תותר בנייה עד גבולות המגרש באישור הועדה המקומית, למעט בגבול המגרש עם

שצ"פ נחל שזור (תא שטח 1). שטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים. מרתף יהיה כהגדרתו בחוק. חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבניה

ויטופל עם חומרי בניה כמו הבניין העיקרי. תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף- באישור הועדה המקומית.

(3) היקפי הבניה לשימושים נלווים לא יעלו על סה"כ 5% משטחי הבניה המותרים במגרש.

(4) לפי תשריט.

(5) יותר לבנות עד 60% משטח המגרש לקומה.




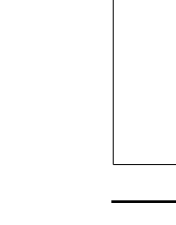
(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח זה לא כולל מרתף חניה. תותר הקמת מתקנים טכניים במרתף כחלק משטחי השירות.


(7) הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה בגובה הבנין למתקנים תעשייתיים בתנאי טיפול חזותי נאות.

(8) עבור מבני עזר כגון: תחנת שאיבה, מכון טיהור, תחנת טרנספורמציה, מחסן חומרים דליקים וכדומה.


6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>ביוב</p> <p>קווי ביוב בתחום התוכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.2</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. כל המפעלים יעמדו בדרישות מחלקת איכות סביבה של עיריית כרמיאל ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, בקביעת סף כניסה ותנאים למתן היתר בניה ובהנחיות סביבתיות לשמירה על איכות הסביבה בנוגע לזיהום אוויר, זיהום אור, מים ורעש.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה במגרש 1100 ביעוד גן ארועים:</p> <p>א. צרוף נספח אקוסטי שיציג את הפתרונות האקוסטיים המוצעים והנדרשים בבנייה ובתפעול האולם ובאישור מחלקת איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. בהיתר הבנייה יפורטו כחלק בלתי נפרד ממנו האמצעים האקוסטיים הנדרשים ע"פ הנספח וחוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי, והבטחת ביצועם.</p> <p>ב. הגשת נספח המפרט אמצעים לטיפול בריחות, שפכים ופסולת, מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. האמצעים שיקבעו בנספח זה יעוגנו בהיתר הבניה, ובהמשך ברשיון העסק במידת הצורך.</p> <p>ג. תוגש פרשה טכנית של מערכת לטיפול וטיהור עשן וריח, אשר יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p>	
<p>6.3</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה התאמה להנחיות המרחביות שיפורסמו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה במגרשים- אישור הועדה המקומית ומנהלת איזור התעשייה לתכנית פיתוח מפורטת למגרש בקני"מ 1:250\500, אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, פתרון ניקוז נגר עילי, דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה, גידור, שערים וגניון, פירוט חומרי גמר, תאורה חיצונית, שילוט, קווי חשמל, תקשורת, ביוב ומים, מתקנים לפסולת ואשפה, תכנית גינון והשקיה, וכל פרט שיידרש בהתייחסות מחלקת גנים ונוף של עיריית כרמיאל ומהנדס העיר לתכנית הפיתוח. תכנית הפיתוח בקני"מ 1:250, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרשים- אישור הועדה המקומית לנספח עיצוב אדריכלי הכולל פרטים על עיצוב המבנה מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר, פרטי החזיתות והגגות וגווניהם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר- שילוב אקולוג בעל התמחות בבתי גידול לחים החל משלב התכנון המפורט הראשוני.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ולחניון- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח של דרך</p>	

	6.3	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>		<p>מפורטת בקני"מ 1: 250 או 1: 100 אשר תכלול: כל הגבהים הסופיים, מדרכות, מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, סימון מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש, חתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>		<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>הנחיות סביבתיות בעת ביצוע עבודות הפיתוח: 1. לפני תחילת עבודות פיתוח אתר, יש לבצע סקר גיאופיזיים במהלך החודשים פברואר מרץ ובמידת הצורך לבצע פינוי של פקעות ובצלים. הסקר והפינוי ייעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 2. לפני תחילת עבודות הפיתוח הציבוריות יש לבצע באתר פינוי של צמחיה פולשת כל פינוי קרקע בהיקף הצמחיה למניעת נביטה חוזרת. 3. לפני תחילת עבודות הפיתוח הציבוריות יבוצע סקר עצים בוגרים באתר. העצים המיועדים לשימור יסומנו בצורה בולטת ויגודרו במידת הצורך עד תום העבודות באתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>		<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>א. פתרונות הפרשי גבהים ותימוך: 1. יש להעדיף אמצעי תימוך ופתרונות הפרשי גובה אשר אינם מצריכים שימוש במעקות בטיחות בהתאמה לת"י 2142 בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים. 2. תימוך הפרשי גבהים בשטח ייעשה באחד מהאמצעים הבאים: קיר בגמר אבן לקט גירנית כולל ראש קיר בגמר אבן, גובה קיר מקסימלי 3.0 מ'. מעבר לגובה זה יהיה הקיר מפוצל ובין שני חלקיו תהיה רצועת גינון ברוחב 80 ס"מ לפחות. מסלעה גננית מסלעי לקט גירניים, במסלעה ישולבו כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שלושה נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ. פיתוח מסלעה מעל או מתחת קיר תומך ייעשה תוך שמירת מרווח של לפחות 1.5 מ' בין קו גמר הקיר ונדבך המסלעה העליון/תחתון. ב. המגרש יימסר לזים ע"י הגורם המפתח ע"פ הקריטריונים הנדסיים לפיתוח מגרשים של משרד הכלכלה כשהוא מפולס ומנוקז למישור אחד ו/או למספר מישורים/מפלסים ע"פ צורך. הפרשי גובה בין מגרשים או בין המגרש לכביש ימסרו עם מדרון משופע. תמיכת המגרשים תתוכנן בהתאם להנחיות הנספח הנופי ובהתאם לדרישות הועדה המקומית. ג. הוראות פיתוח לשטחים פתוחים: (תא שטח 1) 1. פיתוח ערוץ הנחל יתייחס להנחיות ועקרונות הנספח הנופי. 2. תוכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 או 1: 100 תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>		<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן 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 ע"י הועדה המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, צינורות מים וביוב, תקשורת (למעט</p>

6.6	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>מתקנים סלולריים) וכיו"ב תהיינה תת- קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי יהיו קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך תת- קרקעיים. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר במקרים חריגים ומסיבות הנדסיות התרת קווי חשמל עיליים.</p> <p>ד. יזם התכנית יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"י הועדה המקומית, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. יש להגיש לאישור מוקדם של מחלקת תשתיות בעירייה תכנית עם כל עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות, הכל בביצוע ובאחריות יזם התכנית ובמימונו.</p> <p>ו. מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>ג. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התוכנית בתיאום עם חברת מקורות. אישור תוכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם "מקורות" ע"י יזם התוכנית.</p> <p>ד. אשפה ומיחזור:</p> <p>1. מתקני אשפה ומיחזור המשרתים את מגרשי התעשייה וגן האירועים יהיו בתחומי המגרשים. בכל מקרה לא יהיו מתקני אשפה ומיחזור בתחום השטחים הפתוחים שלאורך נחל שזור.</p> <p>2. מתקני אשפה ומיחזור יהיו ככל הניתן חלק ממבנה או חצר שירות צמודה למבנה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>

6.8	תנאים למתן תעודת גמר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>א. סיום עבודות בניה, פתוח וגינון במגרש.</p> <p>ב. השלמת חניה וגישה.</p> <p>ג. הסרת מבנים זמניים.</p> <p>ד. סילוק פסולת וחומרי בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

<p>6.9</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>א. אכלוס מבנים או חלק מהם יעשה אך ורק באישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל או הרשות הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע כל עבודות פיתוח השטח והתשתיות המפורטות בתכנית זו ובבקשה להיתר, ועל פי הנחיות מחלקות עיריית כרמיאל ומהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי לקבלת טופס 4 במגרשים שלהם חזית הגובלת בשטחים הפתוחים (נחל שזור)- יש להקפיד שחזית זו תהא נקייה ואסתטית בתאום עם מהנדס או אדריכלית העיר.</p>
<p>6.10</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>א. תכניות הבקשה להיתר יכללו מיקום ופרוט השילוט ועיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו.</p> <p>ב. חומרי הגמר יהיו בעלי קשיחות גבוהה וקיים ארוך ויוגשו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים ומערכות חיצוניות יוסתרו בהתאם להנחיות הועדה המקומית. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p> <p>ד. יש להתייחס לגגות כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>ה. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה המקומית. לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנים, שלא בתוך הפירים.</p> <p>ו. גידור: בחזית המגרש יותרו גדרות בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. גדר אטומה יש להתייחס אליה כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר. גדר מפרופילי פלדה ע"י מסד בטון בגימור אבן, כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי, לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.</p>
<p>6.11</p>	<p>תוכנית שיקום</p>
	<p>א. שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח יעודים אחרים, אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה והפיתוח ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל נוף והרשות המקומית ותעשה בתאום ובאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>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, והועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ג. לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים.</p>
<p>6.12</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.13</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> <p>ב. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>ג. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים, חדר או קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל-תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת ההשנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.</p> <p>ד. אף האמור בסעיף ג' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה על עמודי חשמל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מטר ---</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---</p> <p>ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---</p> <p>ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר</p> <p>ו. קו מתח על-עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מטר ---</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p style="text-align: center;">6.15</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p>
<p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר</p>	

<p>6.16 פסולת בניין</p>	<p>6.16</p>
<p>מוסדר.</p>	
<p>6.17 פיקוד העורף</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.18 שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.19 שילוט וסימון</p>	<p>6.19</p>
<p>המפתחים או כל הבאים מכוחם יהיו אחראיים לביצוע שילוט ההכוונה ושילוט כללי. כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית. לא יורשה שילוט פרסום כלשהו.</p>	
<p>6.20 מבנים קיימים</p>	<p>6.20</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. 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>	
<p>6.21 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.21</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.22 ניהול מי נגר</p>	<p>6.22</p>
<p>1. במסגרת תכנון הבינוי למען היתרי בניה, תשמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, לחלול טבעי והשהיית מים במגרשים. 2. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש. במידה ותבנה גדר סביב המגרש יש ליצור מוצא לעודפי מים בקצה הנמוך של המגרש. תותר הזרמת עודפי נגר מהחצרות לשצ"פ לצורכי השהייה, בתאום עם מהנדס העיר. 3. באיזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים. 4. כל בקשה להיתר בניה תכלול תאור טכני ופירוט של פיתוח החצרות אשר יבטיח כאמור לעל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים. 5. מי הנגר העילי יועברו לרצועת נחל שזור העובר מצפון למגרשים ומסומן כרצועה לשטחים פתוחים.</p>	
<p>6.23 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.23</p>
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)</p>	

6.23

שמירה על עצים בוגרים

- תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
- תכונות עצים שיש לתעדף:
- א. נותני צל סוככנים
- ב. חסכנים במים
- ג. מאוקלמים
- תכונות עצים שיש להימנע מהם:
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
7. שטחים ציבוריים פתוחים:
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.



שמירה על עצים בוגרים	6.23
<p>8.רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מבנים חריגים	6.24
<p>מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים ותחנות שנאים:</p> <p>בשטח שייקבע בכל מגרש למבני עזר ומתקנים אלקטרו-מכניים, תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מזוג אוויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, באישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.</p> <p>2. מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבנין המותר בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חיבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בנייני התעשייה אלא עם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>4. גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>5. גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>6. 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 ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60