

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0915207

חלוקת מגרשים - אזור תעשיה מזרחי, כרמיאל

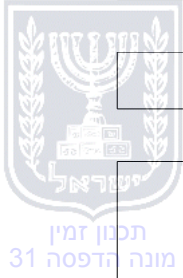
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מעדכנת מקטע התכנית הקיימת שמספרה 208-0236901, באזור התעשייה כרמיאל.
התכנית מעדכנת את חלוקת המגרשים המאושרים 103A, 105A, 106 לחלוקת מגרשים חדשה, 121-124, 1230, 1240.
121-124 מגרשים בייעוד תעשייה.
1230, 1240 מגרשים בייעוד שפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

חלוקת מגרשים- אזור תעשייה מזרחי, כרמיאל

מספר התכנית 208-0915207

שטח התכנית 62.752 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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

232056

קואורדינאטה Y

758639

א.ת. כרמיאל (מזרחי)

1.5.2 תיאור מקום**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

אזור תעשיה מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18845	מוסדר	חלק		2, 4
19165	מוסדר	חלק		2

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
208-0236901	103A, 103B, 105A, 1206, 1208, 1209, 138, 106

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	תאריך
ג/ 13804	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13804. הוראות תכנית ג/ 13804 תחולנה על תכנית זו.	5419	3540	24/07/2005
208-0236901	החלפה	רק משנה בתחום תכנית זו, כל השאר נשאר ללא שינוי.	7209	3669	21/02/2016
כר/ מק/ 424 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476	17/07/2005
ג/ בת/ 199	החלפה	רק משנה בתחום תכנית זו, כל השאר נשאר ללא שינוי.	4510		10/04/1997



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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	11/03/2021	דורון רוהטין	10: 22 25/03/2021	טבלה 2.3	כן
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	מחייב		4	09/11/2020	דורון רוהטין	11: 41 09/11/2020	1.1- נספח להוראות: תעשיות מותרות בתחום התכנית.	כן
חתכים	רקע	1: 1000	1	27/01/2021	דורון רוהטין	17: 14 27/01/2021	חתכים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	03/03/2021	דורון רוהטין	10: 15 03/03/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085555	04-9085679	lishka@kar-miel.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות קק"ל 100 כרמיאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, חברה כלכלית		החברה הכלכלית לכרמיאל	כרמיאל	המלאכה	13	04-9883282	04-9883282	yael@karmiel.biz

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד			04-9088705	04-9909990	ruthya@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(1)	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2054.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

חלוקה מחדש של מגרשי התעשייה המפורטים בתכנית 208-0236901 לייעול יישומם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי מיקום וחלוקת המגרשים והשפ"פ, ללא שינוי בסך השטחים ושטחי הבניה.

ב. תוספת גובה - 2 מ'.

ג. שינוי קווי בניה לקו בניין 0 בגשר הכניסה למגרש מרחוב שחם.

ד. שינוי גודל המגרש.

ה. הוספת מישורים בפיתוח לפי צורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	124 - 121
שטח פרטי פתוח	1240 , 1230
דרך מאושרת	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,586	4.12
שפ"פ	1,941	3.09
תעשייה	58,226	92.79
סה"כ	62,753	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,585.56	4.12
שטח פרטי פתוח	1,940.94	3.09
תעשייה	58,226.45	92.79
סה"כ	62,752.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים בתוך שטח המפעל.</p> <p>ג. שטחים ומבנים לאחסנה בתוך שטח המפעל.</p> <p>ד. מבני מלאכה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים נלווים (טרפו- מיקומו הסופי ייקבע בתאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע) ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ו. מבני אחסנה.</p> <p>ז. מכונים ומעבדות ע"פ נספח 1.1 "תעשיות מותרות בתחום התכנית".</p> <p>ז. שטחים לחניה ותפעול.</p> <p>ח. מתקנים פוטוולטאים ע"ג הגגות ע"פ תמ"א 10/ד"10</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>-תנאי לאישור היתר הבניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש שתוגש בקני"מ 1: 500/1: 250.</p> <p>התכנית תכלול מיקום, מפלסי המבנה והמתקנים השונים, חומרי הבניה, הגימור והגידור.</p> <p>-כל בנייה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בנייה.</p> <p>-בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p> <p>-יש להתייחס לגגות כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>-מזגני חלון וצנרת בנין יפתרו בצורה נאותה כך שלא ייפגעו בחזית המבנה.</p> <p>-במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.</p> <p>-תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה לנכים אל כל מבנה בשטח המגרש.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה בשטחי התכנית ללא הסכמה ואישור פקיד היעירות בדבר הטיפול בעצים בוגרים בשטח התכנית. בהתאם לנספח העצים של תכנית 208-0236901. ג/21857</p> <p>- בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנים, שלא בתוך הפירים.</p> <p>- תותר הקמת גשר עילי המאפשר כניסה למגרש או לבנין מהדרך הסמוכה.</p>
ב	<p>מבנים חריגים</p> <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 מיזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, באשור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>- תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר הצידוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסנם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.</p> <p>-מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבנין המותר בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>

4.1	תעשייה
	<p>ח-יבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלוייה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>ג-מבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שירותי הכבאות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ה-גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>ו-מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ז-מיכלי גז ודלק יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשות המוסמכת.</p> <p>ח-כל זאת בהתאם לנספח 1.1 "תעשיות מותרות בתחום התכנית"</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ה-מגרש יימסר לזום ע"י החכ"ל ע"פ קריטריונים הנדסיים למסירת מגרשים ע"י משרד הכלכלה כשהוא מיושר ומנוקז למישור אחד או שני מישורים לפי הצורך התכנוני בהתאם לטופוגרפיה. הפרשי הגובה בין מגרשים או בין המגרש לכביש ימסרו עם מדרון משופע.</p> <p>ו-תנאי למתן היתר יהיה פיתוח המגרש בהתאם לתכנית פיתוח שתערך ע"י הזום ותאושר ע"י הועדה המקומית והחברה הכלכלית לכרמיאל.</p> <p>ז-תכנית הפיתוח תכלול פירוטי מפלסים, דרכים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, קירות תומכים, תאורה, שילוט, נטיעה וגינון, קווי חשמל, קו טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, פתרון ניקוז נגר עילי.</p> <p>ח-תמיכת המגרשים תתוכנן בהתאם להנחיות הנספח הנופי מתכנית 208-0236901, ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>ט-גידור: בחזית המגרש יותרו גדרות בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. לגדר אטומה יש להתייחס כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר. גדר מפרופילי פלדה ע"ג מסד בטון בגימור אבן, כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי, לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא. תמיכת המגרשים תתוכנן בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>י-תמיכה במפגש מגרש/כביש:</p> <p>א-תמיכת מגרשים מעל הכבישים במצב מילוי: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר ייתוכנן קיר של עד 4.0 מ' ומעליו מדרון מגוון בשיפוע 1:2. אפשרות נוספת: קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ב-תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב חציבה: יתוכנן קיר ניקיון בגובה עד 1.0 מ' עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי של 1.5 מ', מעליו יותר להשאיר מדרון חצוב אך משוקם (שיפוע המדרון עפ"י יועץ קרקע). לחילופין ניתן לבנות קירות תמך גבוהים עפ"י המתואר בסעיף א' לעיל.</p> <p>ג-תמיכת כביש מעל מגרש: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>ד-תמיכת מפגש מגרש/מגרש/שפ"פ:</p> <p>א-בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים ובין מגרשים צמודים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר ניתן לבצע קיר בגובה מקסימלי 4.0 מ' ומעליו מדרון ושיפוע או קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ב-בהפרשי גובה מתונים בין המגרשים לשפ"פ יבוצע מדרון מגוון בשיפוע 1:2.</p> <p>ג-יותר למגרש התחתון לנצל את רצועת השפ"פ ע"י בניית קיר תומך בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.1	תעשייה
	<p>ומעליו מדרון משוקם. ובמרחק מינימלי של כ-2.0 מטר מגבול מגרש עליון. (לצורך המשך קיום רצועת הפרדה מגוננת בין המגרשים).</p> <p>- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p> <p>- גינון במגרשים יתוכנן בהתאם להנחיות שבפרק 6.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שביל הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. שטחי גינון.</p> <p>ג. דרכי גישה לטיפול, גידור ותאורה.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת פרטיות וציבוריות.</p> <p>ה. גישור על הפרשי גובה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>-שמרו מאפייני פיתוח אחדים לכל השפ"פ.</p> <p>-התכנון יתייחס להנחיות שבפרק 6.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני הצללה, שטחים שמורים לניקוז ומעבר תשתיות תת קרקעיות- מים, ביוב, חשמל, תקשורת ומתקנים הנדסיים נוספים- באישור הועדה המקומית.</p> <p>תכנית פיתוח של שפ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100 כל הגבהים הסופיים, סימון פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות מסלעות, פרישת קירות מסלעות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט גן, הנכללים בשפ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>הטיפול ברצועת הגינון בשפ"פ באחריות בעל המגרש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית פיתוח של הדרכים תכלול: (בק"מ 1: 100 או 1: 250) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה, כניסות, מערכת דרכים ושבילים, חניונים עם מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בדרך וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים</p>


4.3

דרך מאושרת

לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
 כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
 ב. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.
 ג. אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה, הקמת חניות, מעבר תשתיות לסוגיהן וביצוע נטיעות עפ"י כל דין באישור הרשות המקומית.
 ד. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכנית עצי רחוב והצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיה 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע בצד אחד של הרחוב.
 ה. הביצוע על פי המצויין בהוראות הנופיות ביחס לכבישים ודרכים מתכנית 208-0236901.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)						גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	50	220	100 (1)		30	90	3500	12146	121	תעשייה	תעשייה	
	5 (2)	5 (2)	5	5	1	4	20	50	220	100 (1)		30	90	3500	24613	122	תעשייה	תעשייה
	5 (2)	5 (2)	5	5	1	4	20	50	220 (3)	100 (1)		30	90	3500	6838	123	תעשייה	תעשייה
	5	5	5	5	1	4	20	50	220 (4)	100 (1)		30	90	3500	14732	124	תעשייה	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גודל מגרש מדוד עפ"י תשריט וניתנת סטייה עפ"י חוק המודדים.

ב. במקרה של מגרש בעל יותר ממפלס פיתוח אחד, החיבור הורטיקלי במבנה (מדרגות, מעלית) יכול לחרוג מה- 20 מטר בהתאם לגבהי חלקי המבנה השונים.

ג. תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש באישור הוועדה המקומית.

ד. במקרה של גשר קווי הבניין לטובת הגשר יהיו שווים ל-0, במיקום שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

ה. גובה הבניין ימדד בצורה אנכית, בין חלקי המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס הקרקע המפותחת שמתחתיו. יותרו מתקנים טכניים או אכסון מיוחדים בגובה שידרש ובתנאי שיאושר על ידי הוועדה המקומית ומנהל התעופה האזרחית.

ו. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבנין לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בשטח של עד 50 מ"ר.

ז. איחוד מגרשים- במקרה בו שני מגרשים, או יותר, ייבנו ע"י יזם אחד, יבוטלו קווי הבנין והגבלות בין המגרשים. במקרה זה יחושבו אחוזי הבניה עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בניית קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי הבניה ובלבד שהמרתף ימצא כולו מתחת לפני הקרקע הסמוכים. תותר חריגה מקו הבניה עד גבולות המגרש באישור מהנדס העיר ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבניה ויטופל עם חומרי בניה כמו הבניין העיקרי. במקרה קו בניין 0 במרתף יבוצע בקירות במלוא עוביים בתחום המגרש. כמו כן תותר העברת 10% סה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף- באישור הוועדה המקומית..

(2) (2) קו בניין 0 באזור גשר כניסה למגרש בלבד..

(3) שפ"פ 1230 מהווה חלק משטח מגרש 123 לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא לנושא קווי בנין..

(4) שפ"פ 1240 מהווה חלק משטח מגרש 124 לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא לנושא קווי בנין..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

עפ"י תכנית ג/בת/199 סעיף 12.1, 12.1.1 (למעט כפיפות לנספח 1.2), 14.5 ו-16 (בהתאם לג/13804).

ונספחים: על פי תכנית 208-236901

1.1 1.8 1.18

1.3 1.9 1.13

1.4 1.10 1.14

1.7 1.11

6.2**דרכים וחניות**

1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכניתו הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה \ מפקח התעבורה המחוזי.

2. החניה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל באישור מהנדס הועדה.

3. 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 להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ומציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף -3.0מ'-

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד -2.0מ'-

תייל מבודד צמוד למבנה -0.3מ'-

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -5.0מ'-

תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -2.0מ'-

כבל אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 11-160 ק"ו -20.00מ'-

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -35.00מ'-

ז. כבלי חשמל מתח נמוך -0.5מ'-

6.3

חשמל

- ח. כבלי חשמל מתח גבוה -3.0מ' -
 ט. כבלי חשמל מתח עליון -בתאום עם חברת חשמל-
 י. ארון רשת -1.0מ' -
 יא. שנאי על עמוד - 3.0מ' -

4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת פחות מ 3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל מתח 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קוי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה: תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו: הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק. רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965.

6.7

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
 פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא

<p>6.7 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.7</p>
<p>חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p>6.8 מעליות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה וגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p>	
<p>6.9 תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.10 סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>כל שינוי בקווי בנין\ תוספת קומות\ תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה מקומית.</p> <p>3. יש לתכנן את מערכת הניקוז בהתאם לנספח ניקוז מתכנית 208-0236901.</p> <p>4.מניעת זיהום מי תהום :</p> <p>א. מערכת הניקוז בתחום מגרשים המיועדים לתעשייה תכלול מערכות למניעת זיהום מי תהום כגון :</p> <p>-מאצרות לחומרים מסוכנים.</p> <p>- מערכות לקליטת נגר עילי מאזורי חומרים מסוכנים ומערכות להפרדת החומרים המסוכנים בטרם חיבור למוצאי הניקוז ו\או בטרם החיבור למערכת הניקוז העירונית או הפניה למע' השפכים העירונית לאחר טיפול. הטיפול במים יעשה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ותאגיד המים ואיכות השפכים ותעמוד בדרישות החוק.</p> <p>- נקודות ביקורת לבדיקת איכות המים לפני החיבור למוצא הניקוז.</p> <p>- איזור מתקן קדם טיפול מפעלי לשפכים תעשייתיים ולטיפול הפרדת חומרים מסוכנים מנגר עילי יוגן מפני זיהום מי תהום בהתאם לנספח 1.7- סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי לשפכים תעשייתיים בתכנית גב'199 שבתוקף.</p> <p>-מערכת הביוב תתוכנן למניעת נזילות וזיהום מי תהום בהתאם לנספח 1.8 בתכנית גב'199 שבתוקף או באמצעות קווי ביוב מרותכים מצינורות HDPE בהתאם לנספח המים וביוב לתכנית ובכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>- עבור השימוש המבוקש יוכן במסגרת בקשה להיתר בנייה נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי תהום. הנספח יציג את האמצעים והמערכות המתוכננות, אשר יתנו מענה מלא למניעת זיהום מי תהום. הנספח יועבר לקבלת חו"ד של המשרד להגנת</p>	

6.12	פיתוח סביבתי
	<p>הסביבה ורשות המים.</p> <p>ב. יש להפריד בין הנגר העילי הנקי, לנגר העילי שמקורו בפעילות המפעלים ועלול להיות מזוהם. את הנגר הנקי ניתן להזרים למערכת הניקוז. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למתקן טיפול בשפכים הקרוב. הטיפול בשפכים יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים ואיכות השפכים תעמוד בדרישות החוק.</p> <p>ג. יש להכין תכנית ניטור מים עיליים במורד אזור התעשייה, ולבצע דיגום של הפרמטרים הנכללים בתקנות ענבר להזרמה בנחלים. הדיגום יעשה בכל שנה לאחר השיטפון הראשון על מנת לוודא שאין שטיפה של מזהמים למי הנגר העילי. הדיווח יימסר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.</p>

6.13	ניהול מי נגר
	<p>בתחום המגרשים לתעשייה לא יותקנו מערכות לשיהוי והחדרת נגר. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים.</p>

6.14	פיתוח תשתית
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קוי תאורה וואו 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.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית: חשמל/למעט קוי מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח. לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>5. אסורה בנייה מעל קווי מים, אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים אלו, אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו הקיים ע"י היזם ובתאום עם חברת מקורות. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח מעל קווי המים- תאום ואישור חברת מקורות.</p> <p>6. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור מיקום הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p> <p>7. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשות המים.</p> <p>8. יותקן מד ספיקה לצורך מעקב אחר ספיקות שיא שעתיות ב"מאסף המזרחי". השלמת עבודות ההחלפת ה"מאסף מזרחי" של עיריית כרמיאל (בקטע שלא מיועד להחלפה באופן מיידי), בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב, יעשה בהתאם לממצאי המדידות ועפ"י לוח זמנים שייקבע ע"י הועדה המקצועית.</p>

6.15	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.16	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל תכנית להיתר שתוכן עפ"י תכנית זאת תכלול בהוראותיה כתנאי למתן היתר בנייה סימון עצים בוגרים בתחום הבקשה להיתר בתאום עם פקיד היערות האזורי לצורך שמירה, העתקה או כריתה של העצים הבוגרים עפ"י הגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק. כתנאי להוצאת היתר בניה יש להגיש בקשה לכריתה, שימור והעתקת עצים, אישור הכריתה יהיה כרוך בהתחייבות לפיצוי ערך נופי עבור העצים הנכרתים. ביצוע העתקות ילווה ע"י אגרונום מומחה להעתקת עצים ויקבע המועד המתאים.</p> <p>על פי נספח עצים מתכנית 208-0236901.</p>
6.17	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו'. כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p>
6.18	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.19	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.20	ביו
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.21	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.22	פסולת בניין
	<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר. 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 תהי רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.23	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות</p>



<p>6.23 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.23</p>
<p>6.24 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.24</p>
<p>6.25 סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין סיכונים סייסמיים.</p>	<p>6.25</p>
<p>6.26 סביבה ונוף</p> <p>הנחיות לפיתוח וגינון מגרשים :</p> <ol style="list-style-type: none"> בגבול המגרשים 1230-1240 עם שצ"פ הגובל ביער הקיים יתוכנן מדרון חצוב אך משוקם מעל קיר תומך בגובה עד 4.0 מ' עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי של 2 מ'. בכדי לשמר את היער הקיים תבוצע חציבה במדרון בשיפוע זקוף ככל האפשר בכפוף ליועץ קרקע. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1: 100, 1: 250) שתכלול את כל המפלסים הסופיים פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, גינון עקרוני והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר. גידור מגרשים יהיה בגובה 2.5 מ' מקיר בנוי בגמר בטון גלוי או אבן טבעית דוגמת קירות תומכים ו/או מגדר שבכת ברזל. שטח הגדר האטומה (קיר בנוי) לא יעלה על 25% משטח הגידור הכולל במגרש. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך מעל 1.5 מ'. ארונות חברת חשמל, בזק, טלביזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות/ גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש. גימור המדרכות וריצופים יהיו בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אספלט עם פס אבן משתלבת לבנה אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד'. תמיכות במפגש מגרש/כביש : <ol style="list-style-type: none"> תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב מילוי : יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר בגובה עד 4 מ' ומעליו מדרון מגוון בשיפוע 1:2 . אפשרות נוספת : קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות. תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב חציבה : יתוכנן קיר ניקיון בגובה עד 1.0 מ' עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי של 1.5 מ', מעליו יותר להשאיר מדרון חצוב אך משוקם (שיפוע המדרון עפ"י יועץ קרקע). לחילופין ניתן לבנות קירות תומך גבוהים עפ"י המתואר בסעיף א' לעיל. תמיכת כביש מעל מגרש : יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 5 מ'. תמיכות במפגש מגרש/מגרש שפ"פ- <ol style="list-style-type: none"> בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים ובין מגרשים צמודים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר ניתן לבצע קיר בגובה מקסימלי של 4.0 מ' ומעליו מדרון ושיפוע או קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות. בהפרשי גובה מתונים בין המגרשים לשפ"פ יבוצע מדרון מגוון בשיפוע 1:2 . 	<p>6.26</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.26	סביבה ונוף
	<p>3. יותר למגרש התחתון לנצל את רצועת השפ"פ ע"י בניית קיר תומך בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מדרון משוקם ובמרחק מינימלי של כ 2.0 מ' מגבול מגרש עליון (לצורך המשך קיום רצועת הפרדה מגוננת בין המגרשים).</p> <p>9. גינון מגרשים :</p> <p>א. כללי : סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.</p> <p>ב. לפחות 10% משטח המגרש יהיו מגוננים.</p> <p>ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ'.</p> <p>ד. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה לפחות)</p> <p>10. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים :</p> <p>א. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחייה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול :</p> <p>(בקנ"מ 1: 250 או 1: 100) 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. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ג. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 10-6 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.</p> <p>ד. תוכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות לפני הוצאת היתרי בניה.</p>

6.27	הנחיות מיוחדות
	<p>תכנית זו כפופה להוראות המרחביות שאושרו על ידי הוועדה המקומית למעט שינויים מוצעים בתכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

11.03.2021



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	62.752
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	54,150	0	54,240	ממגרש בייעוד תעשייה, כולל זכויות של השפ"פ.



חישוב שטחי בנייה עיקריים- מצב מאושר

מספר מגרש	שטח מגרש לתעשייה (מ"ר)	שטח שפ"פ (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה עיקריים	שטח בניה מותר לתעשייה (עיקרי) במ"ר
103 A+B	16524	1941	18465	90%	16618
105 A	20085		20085	90%	18076
106	21618		21618	90%	19456
סה"כ מ"ר	58227	1941	60168		54150



חישוב שטחי בנייה עיקריים- מצב מוצע

מס' מגרש	שטח מגרש לתעשייה (מ"ר)	שטח שפ"פ (מ"ר)	סה"כ שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה עיקריים	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)
121	12146	-	12146	90%	10931
122	24613	-	24613	90%	22151
123+1230	6838	347	7185	90%	6466
124+1240	14732	1593	16325	90%	14692
סה"כ מ"ר	58329	1940	60269		54240



הערה:

ההבדל בין המצב המאושר למצב המוצע נובע מהבדלי מדידה במערכות המחשוב השונות. נעשה איחוד וחלוקה בין מגרשים A103 ו104, לכן גודל מגרש 103 שונה בתכנית 08-0236901 (ג/21857)



2017...

גרסה מספר 2
ותמלית

תבנית הוראות לתכנית



נספח 1.1

תעשיות מותרות בתחום התכנית:

אזור התעשייה המתוכנן יחולק כאמור לאזורי מישנה בהתאם לסוגי המפעלים שיאוכלסו בהם. האיזור המזרחי (הצמוד לשזור) יאכלס מפעלים להם פוטנציאל השלכות סביבתיות נמוך (פליטות לאוויר, אחסון חמ"ס). האזור המערבי הגובל באזור התעשייה הקיים יאוכלס במפעלים בעלי פוטנציאל השלכות גבוה יותר. עקב התנאים הטופוגרפיים והאקלימיים המיוחדים לאזור אשר עלולים לגרום להיווצרות אירועי זיהום אויר רבים יש להתייחס בכובד ראש לאכלוס אזור התעשייה במפעלים שונים, להטיל סייגים מראש לכניסת תעשיות מסוגים שונים ולבתון כל מפעל ומפעל האם יהיה מסוגל לעמוד בדרישות הסביבתיות המחמירות.

אל אזור התעשייה המתוכנן יוכלו להיכנס תעשיות על-פי המותר בתכנית המתאר כרמיאל מס' 4950 בסייגים הנ"ל:

1. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר כרמיאל (למניעת זיהום אויר) התשנ"ג - 1993 (ראה נספח ג').
2. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב העירוני, (החוק נמצא בשלב הכנה).



א. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות המבטחות מניעת סביבתיים,

1. קבוצה א':
מפעלים אסורים בתכלית (בנוסף לחוק הול"ל):

אסבסט
מכון פסדים
תשלובות כימיות ונפט
ייצור ואחסון נפצים
גריסת וטחינת אבן
ייצור חומרי הדברה
ייצור דשנים נוזליים
אספלט
היתוך מתכות
ייצור גזים דליקים מעל 100 ק"ג
מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
מפעלים לציפוי מתכות
בריכות חמצון
בתי מטבחים
מתקני טיהור אזוריים
קווים תת קרקעיים לחומרים מסוכנים



קבוצה ב':

2.

מפעלים החייבים במילוי השאלון למפעלי תעשייה לתכלית מנועת זיהום הסביבה (ראה נספח 1.4) ויאושרו בתנאי מילוי הדרישות הסביבתיות:

ייצור מוצרי מלט
עיבוד עור, בורסקאות
ברכות דגים
טקסטיל - מעל 100 מ"ק שפכים ליום
אשפיה - מעל 20 מ"ק שפכים ליום
בורות אשפה עם כיסוי יומי
תעשיות נקניק בשר וכו'
תעשיות מוצרי חלב
תעשיות שימורים
שיש ומרצפות
גידול בע"ח
הדפסת מעגלים אלקטרוניים

ב. הערה - כל מפעל יידרש לעמוד בתקני הסביבה הנדרשים עפ"י חוק. לגבי המפעלים בשטח המזרחי של התכנית, הצמוד למושב שזור, יחולו עליהם תקנים סביבתיים מחמירים בהיבט של זיהום אוויר, חמ"ס ורעש:

1. זיהום אוויר - תנאים מחמירים ברישיון העסק (מבר לחוק העזר העירוני או TALUFT).

2. חומרים מסוכנים - הגבלת כמויות לאחסון (למניעת תרחישים קיצוניים) עפ"י נוסחאות חישוב כפי שמובאת בנספח ח'.

3. רעש - מפעלים יידרשו לייצר רעש ברמה נמוכה מהמקובל באזור תעשייה. מפלסי הרעש יהיו עפ"י התקן הקיים ל-"מבנה ג" בתקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר התש"ן - 1990.



טבלת התנאים להבטחת איכות סביבתית:

סוג העשייה	זיהום מיים			זיהום אוויר	העשיות שלא חותר הקמתן בחומות התכנית.
	לא נדרש טיפול מקדם מוקדם של השפכים	נדרש טיפול מוקדם של השפכים	נדרש פתרון טיפול ומילוק השפכים *	נדרש טיפול בגורמי זיהום אוויר	
מתכת חשמל	כבלי יחוטי חשמל עם כידור מנורות חשמל	שרוכות, עבוד שכבי; חישול ופתול ברזל; ייצור צנורות ואביזרים; מוסכים; הרכבות רכב; מכונות חשמל ושנאים; לוחות בקרה חשמליים; חיקון ושיפוץ מנועים מצננים; הרכבת מכשירים אלקטרוניים.	בתי יציקה; עיבוד אלומיניום ואנודיזציה; מעגלים מודפסים.	בתי יציקה	עיבוד פלדה וברזל; ציפוי מתכת; זיקוק ועיבוד נחושת; מעברות ובטריות.
כימיה	קומפוסטציה	נרות; מוצרי קוסמטיקה.	דלק גזי; אחסון ומילוי מיכלים; צבעים, סבון שמנים צמחיים; גליצרין; שרפי פולימרים; שרפי פוליאסטר; דבק וג'לטין; מעבדות כימיות; מעבדות צילום; ייצור חומרים לכיבוי אש לרבות ייצור ברז.	צבעים, קומפוסטציה, דבק וג'לטין	ייצור חומצה גופריתית, חומצה מלח, חומצה חנקתית חומצה זרחנית; דשנים כימיים; ייצור מימת הנחרן וכלור; חומרי נפץ; שרפים; פנולפואמלדהיד; קוטלי חרקים; פטריות ועשבים; דטרגנטים ומוצרי גומי; חרופות; זקוק נפט, תשלוכת כימית
מזון		מאפייה; תערובת מזון לבע"ח; ממחקים; משקאות קלים; ביה קידור; ייבוש פירות וירקות; בית אריזה	שימורי פירות וירקות; מוצרי כשר, דגים ושימורים; משקאות חריפים; בית מטבחים, משחטה; מוצרי חלב; העשיות סוכר	מוצרי כשר, דגים ושימורים.	
טקסטיל ועור	מנפטת כוחנה; מחפרה; סריגה וגרבוניים; ייצור נעליים	שחיזים	מכבסה; תשלוכת טקסטיל; אשפרה וצביעה; מטוויה, ייצור חוטים סינטטיים.	מנפטת כוחנה; תשלוכת טקסטיל.	כורסקאות
נייר, שונות	נגייה; לכיירים ושכבים פורנירים; רהיטים; סיברגלס ומוצרי; לוחות בידור; חריסים מפלסטיק, מוצרי מלסטיק, שקיות מלסטיק; משרפות לפסולת.	ייצור קרטון; בטון מוכן; לבני שימוש; בטון טרום.	צמנט, קרמיקה	צמנט, קרמיקה	עיטת נייר ונייר תחנת כוח, כור אטומי.

* כמעלים בהם נדרש טיפול נפרד בשפכים יש להקפיד יחידות וזכויות לשאיבה ולטיפול וליצירת כוח חשמלי למקרה של הפסקת הזרם.



מגבלות לסביבה סמוכה

א. כאמור, בשטחים התעשייתיים הצמודים למושב שזור, לא תותר כניסת תעשייה שלא תוכל לעמוד בתקנים מחמירים לנושא פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים ועמידה במפלסי רעש לאיזורים הכוללים מגורים.

ב. יש להגביל את התקרבות המגורים הצפויים על המדרונים הצפוניים והמערביים של הר כמון אל איזור התעשייה המתוכנן.



ג. בתכנית עצמה מתוכננים שטחים למוסדות ציבור ולספורט, יש לתכנן חיץ ירוק בין השטחים הללו לבין שטחי התעשייה. כמו כן יש למנוע את אכלוס השטחים התעשייתיים הסמוכים לשטחים המיועדים למוסדות הציבור והספורט בתעשיות בעלות פליטות לאוויר ובעיקר פליטות ריח, בתעשיות המאחסנות חמ"ס בכמויות גדולות וכאלו שלא תוכלנה לעמוד במפלסי הרעש הדרושים לאופי מוסדות הציבור המתוכננים בשטח.

