



12/12/2022

2201R6402A.docx

כרמיאל – הרחבת א.ת. צפון (מסמך מלווה לתכנית (208-0440024



תכנית שלד



עורך המסמך: דורון רוהטין



דצמבר 2022





12/12/2022
2201R6402A.docx

מבוא

אזור תעשייה כרמיאל צפון ממוקם מזרחית ובסמוך למוקדי מע"ר ואזור תעסוקה ומסחר מאוכלסים של העיר כרמיאל ודרומית ליישוב נחף. המתחם המתוכנן בתכנית זו נמצא מזרחית וצפונית למבנים של א. ת. הקיים ולבית העלמין כרמיאל, ובין כביש 85 ותוואי הרכבת מצפון, שטחים פתוחים מדרום והיישוב שזור ממזרח. כיום בשטח הנדון נמצאים שדות חקלאים, מטעי זיתים ומעט סבך טבעי.



שטח זה מהווה את עתודת הקרקע הגדולה האחרונה של כרמיאל לאזור תעשייה בדגש הקצאה והקמה של מפעלי תעשייה עתירי שטח.

אזור התוכנית מצוי בבקעת בית הכרם הגובלת בצפון במתלול צורים ובדרום בהרי שגור. פני השטח מאופיינים בשיפוע טופוגרפי מתון מאוד לכיוון דרום ומערב, שנע בין 2-5° לערך ומקומית מגיע ל-10°. השטח בעל גבהים טופוגרפיים משתנים בין רום של +245 בגבול תכנון המזרחי ל- +205 בגבול תכנון הדרום-מערבי.

השטח המתוכנן מנוקז על ידי נחל שזור (יובלו של נחל חילזון), העובר בסמוך לגבול הדרומי של המתחם המוצע להרחבת אזור התעשייה וחוצה אותו בחלקו המערבי.



התכנית מציעה פירוט של קטע מאזור התעשייה עפ"י הייעוד הקבוע בתמ"מ 2 תיקון 9 (תרשים 2) - אזור תעסוקה מרחבי ובתחילה התמקדה בעיבוי של אזור התעשייה הקיים בכ-470 דונם לשטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, הסדרת מתקנים הנדסיים קיימים, שטח לספורט ונופש, שטחים פתוחים להסדרת נחל שזור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון לאוטובוסים ודרכים, הכל בהמשך טבעי ורציף לאזור התעשייה הקיים.

בדיונים שהתקיימו בועדה המחוזית והתגבשו להנחייה משותפת ללשכת התכנון, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הכלכלה, ניתנו למתכננים הנחיות כדלקמן:

- א. **הכנת מסמך סביבתי** - לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון.
- ב. **הרחבת תחום התכנית** - צירוף מתחמים סמוכים כרלוונטיים לתכנית.
- ג. **הכנת תכנית שלד** (מסמך זה) - תחום תכנוני מורחב מעבר למסמכי **תכנית 208-0440024 (להלן "התכנית המפורטת")**.



המסמך להלן מציג את תכנית השלד ומרכיביה, אשר נתונה הכמותיים הם כדלקמן:

שטח כולל של התכנית : כ- 635 דונם, מזה:
קרקע לפיתוח ובינוי בעיקר לתעשייה : כ- 300 דונם.

תכנית השלד כוללת 4 מסמכים כדלקמן:

1. דברי הסבר.
2. תשריטים שמאוגדים בגיליון אחד:
 - 2.1 תשריט מתחמים
 - 2.2 תכנית שלד - מציגה את מערך השטחים והגדרתם.
 - 2.3 תשריט איזור (ZONING) המסווג את ההתניות לאכלוס מגרשי התעשייה לפי הנחיות משרד הכלכלה.





12/12/2022
2201R6402A.docx

1. הנחיות לעריכת תכנית שלד

לאחר דיון בתכנית להרחבת אז"ת כרמיאל (מאי 2020) ובתכנית המתאר הכוללנית לעיר כרמיאל, הוחלט במסמך מבחיר של לשכת התכנון, כי יש לערוך תכנית שלד שתהווה מסמך מלווה **לתכנית 208-0440024**, להלן "**התכנית המפורטת**". תכנית השלד תציג ראייה רחבה של כל השטח המיועד לאזור תעסוקה מרחבי.

להלן **גבול תכנון מבוקש ע"י לשכת התכנון (14.6.2020)** לעריכת תכנית השלד (תרשים 1) – (פירוט נספחים 1, 2)



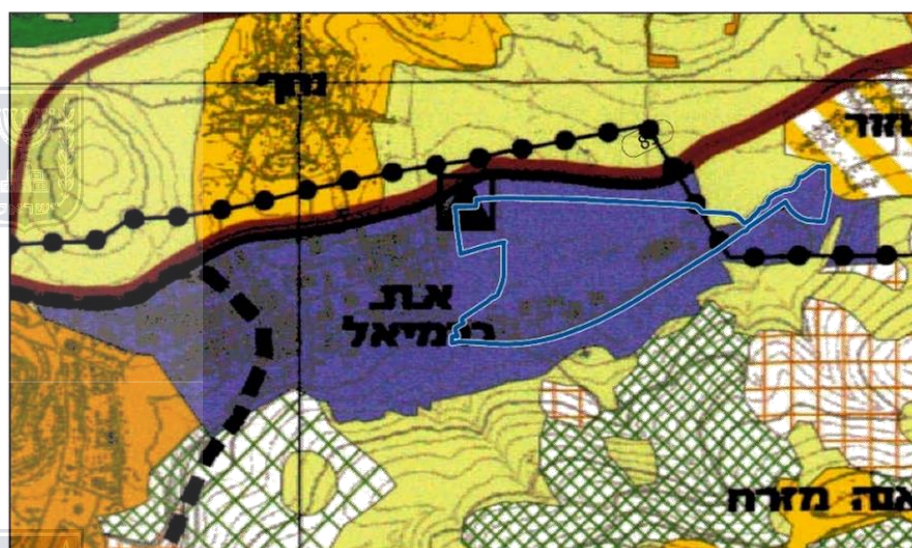
חחום מבוקש לתכנון

תרשים 1

2. תפיסה מרחבית ומאפיינים

3. תכנית השלד מהווה חטיבת קרקע רציפה ושלמה בחלק המזרחי של העיר ואזור התעסוקה המרחבי כמופיע בתמ"מ/9/2, ומחברת יתרת שטחים לא מפותחים עם שטחים מפותחים ומאכלסים.

תחום תכנית השלד על רקע א.ת. מרחבי בתמ"מ



מקרא

- גבול תכנית השלד
- ישוב עירוני
- ישוב כפרי
- ישוב כפרי/קהילתי
- אזור תעסוקה מרחבי
- חקלאי/נוף כפרי פתוח
- שמורת טבע
- יער נטע אדם קיים
- יער נטע אדם מוצע
- יער טבעי לטיפוח
- יער טבעי לשימור
- דרך ראשית
- דרך אזורית
- מסילת ברזל
- קו מתח עליון
- תחנת משנה





12/12/2022
2201R6402A.docx

4. מרכיבי תכנית השלד

4.1 תעשייה / תעסוקה

עיקר השטחים המפותחים והמיועדים לפיתוח עניינם הקצאת מגרשים לתעשייה ותעסוקה, כאשר קיימת אבחנה בין 3 מקבצי מגרשים (לפי המופיע בתרשים מס' 4):

4.1.1 מגרשים במתחם A: מגרשים בשטח עתידי של כ- 280 דונם לפיתוח ביעוד לתעשייה, כלולים בתכנית 208-0440024.



מרביתם עם הקצאת קרקע גדולה כמענה לביקוש קיים המאפשר אכלוס במפעלים עתירי שטח ומקצתם מגרשים קטנים לצרכנים אחרים. הוראות התכנית מאפשרות תמהיל של מגרשי תעשייה באמצעות פיצול / איחוד מגרשים להבטחת גמישות מרבית לפי צרכים ושיווק עתידיים.

שימושים:

עפ"י המותרים בתכנית זו.

4.1.2 מגרשים במתחם B: מתחם המתוכנן במסגרת תכנית 208-0345538 – מגרשי תעשייה, אחסנה וגן אירועים באזה"ת המזרחי של כרמיאל. התכנית לאחר דיון והמלצה בו. מקומית והוגשה לוועדה המחוזית – בקליטה.

התכנית תואמה עם תכנון אזור ההרחבה מצפון לה עפ"י תכנית 208-0440024, במיוחד בממשק הדרכים והטיפול ברצועת הנחל.

שימושים:

א. תעשייה לסוגיה בעלת פונטציאל השכלות סביבתיות נמוך.

ב. משרדים לשרות התעשייה.

ג. שטחים ומבנים לאחסנה לשרות התעשייה.

ד. מבני מלאכה.

ה. מתקנים הנדסיים נילווים (טרפו – מיקומו הסופי ייקבע בתאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע) ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.

ו. מכונים ומעבדות.

ז. שטחים לחניה ותפעול.

ח. בשטח רדיוס המגן מחסנים ומחסנים לוגיסטיים.

ט. גן אירועים ואולמות אירועים וכנסים.

4.1.3 מגרשים במתחם C: מרביתם (למעט מגרש שמוקף במגרשים ממתחם D) בהיותם בנויים ומאוכלסים עפ"י תכניות ג/4132, ג/בת/299, ג/בת/102 ומייצגים פעילות תעשייתית בולטת בעיר ובמרחב, העיקרי בהם – מפעל קליל תעשיות.

מגרשים אלה משלימים את תמונת פאזל של המתחם במלואו, ללא שינוי בזכויות, שימושים וכו'. בכל מקרה מודגש שהתכנית אינה מטילה מגבלות שלא חלו בעבר על אותם מגרשים ואינה מייצרת סתירה לתכניות התקפות.

שימושים:

השטח המזרחי לתעשייה יהיה לכל מין וסוג למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של כל חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. בשטחים המערביים:

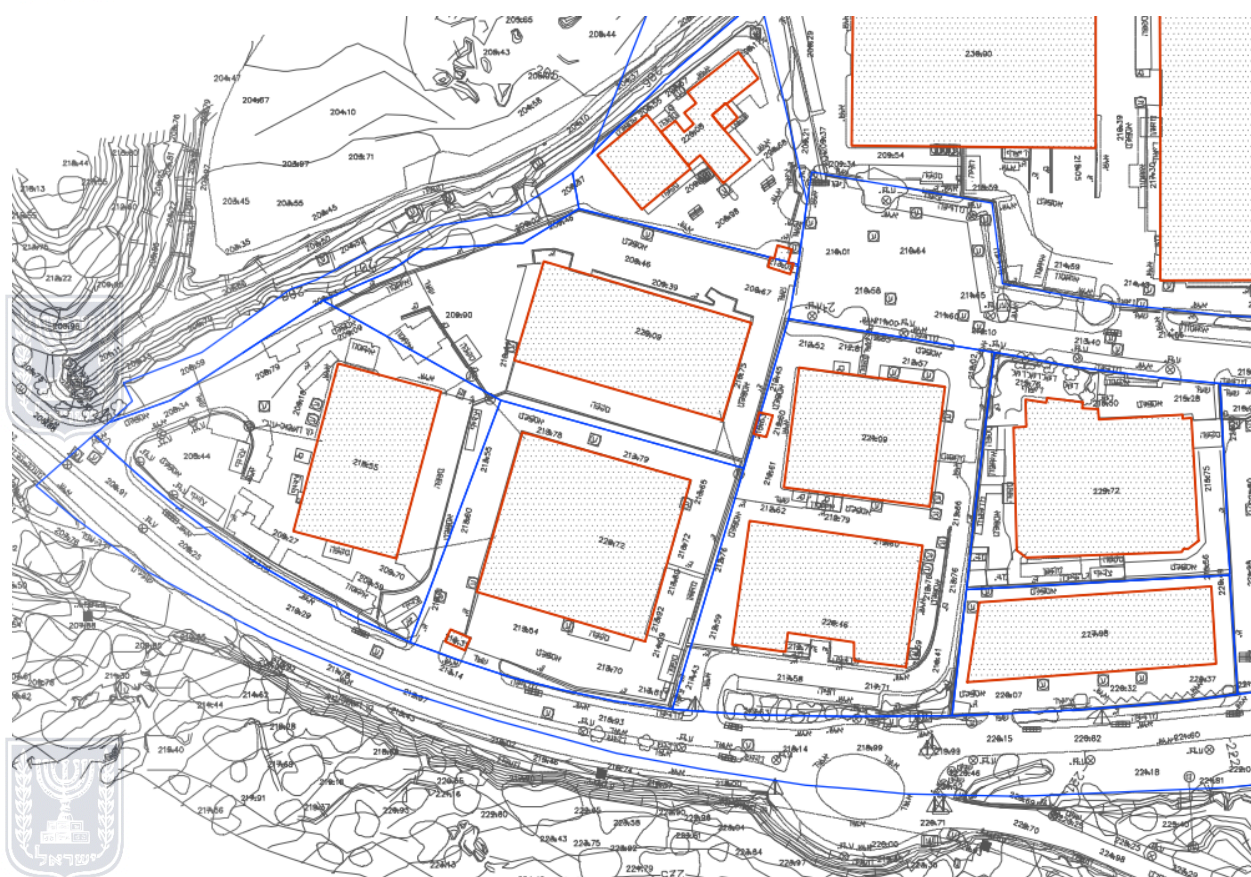
א. תעשייה לסוגיה בעלת פונטציאל השכלות סביבתיות נמוך.

ב. משרדים לשרות התעשייה.

ג. שטחים ומבנים לאחסנה לשרות התעשייה.

ד. מבני מלאכה.







12/12/2022
2201R6402A.docx

4.2 שטחים פתוחים:

4.2.1 **נחל שזור וסביבתו במתחמים A, B** - עם סימון זיהוי באות "נ" בתכנית השלד - ייכלל במלואו "בתכנית המפורטת": הסדרת רצועת נחל אכזב והשטחים הפתוחים הסמוכים אליו כמשאב עירוני רציף ונגיש.

4.2.2 **בריכת חורף במתחם B** - עם סימון זיהוי באות "ב" בתכנית השלד: חלק מתכנית 208-0345538 שמוגשת בנפרד (אינו כלול ב"תכנית המפורטת") יישמר כאזור טבעי שעיקר שימוש שימור ושיקום בריכת חורף קיימת ושטחי ההיקף תומכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן מוגבל.



4.2.3 **מורדות הר כמון - מתחם E** - עם סימון זיהוי באות "ח" בתכנית השלד. כלול ב"תכנית המפורטת": יועד במקור (לפי תכנית ג/4132) לתעשייה, אך מעולם לא שווק ולא נבנה ובפועל מאופיין בחורש טבעי עשיר ובו משובצים עצים איכותיים רחבי עלים בהיותו חלק בלתי נפרד מהחורש של מורדות הר כמון. לאור זאת ובהיותו צמוד לשכונת הרחבה של מושב שזור, התכנית מציעה שינוי יעוד לשטח פתוח בדגש שימור העצים הבוגרים בתחומו.

4.3 שימושים ציבוריים / פנאי, נופש ואירועים

4.3.1 **שימוש ציבורי במתחם A** - התכנית מציעה בשטחי ההרחבה הקצאת מגרש לשימוש ציבורי (תעסוקה) שייתן בראש ובראשונה מענה למיקום עתידי של תחנת משטרה עירונית. כמו כן התכנית תאפשר הוספת שימושים ומבני ציבור אחרים. המיקום במערב התכנית, גובל במתחם המסחרי ונגיש הן למרחב העירוני והן לדרך ארצית.



4.3.2 **קליטת קהל ואירועים** - בתחום התכנית מוצעים 3 מוקדים לקליטת קהל ואירועים. שני מוקדים ממוקמים בתחום השפעת קידוח (רדיוס מגן):

- מתחם לספורט ונופש **במתחם A**.
 - גן אירועים **במתחם B**.
- המוקד השלישי מבקש להסדיר קיומו של אולם אירועים פעיל מזה שנים מהיחידים בעיר ונותן מענה לצורך קיים - ממוקם **במתחם D** (בהווה כשימוש חורג). היותו בתחום מגרשים לתעשייה ותעסוקה שאינם מייצרים מגבלה ורצפטור ציבורי מהווה יתרון.

4.4 תשתיות



4.4.1 דרכים

- רשת הדרכים במתחם כוללת מרכיבים כדלקמן:
- **דרכי אורך** (דרכים ראשיות) 200, 204, אשר תופרות את כל המגרשים ומנגישות אותן הן למוצא מערבי והן למוצא מזרחי.
 - **דרכים פנימיות** ניצבות (דרכים משניות) - משרתות את המגרשים שאינם ממוקמים ישירות על הדרכים הראשיות. הדרכים שבמתחם הצפוני נשמרות "פתוחות קצה" כך שאם תתאפשר הרחבה נוספת צפונית (מותנה בתכנון המפורט של רצועת מסילת הברזל), נתן להבטיח דרכן נגישות. הדרכים שבמזרח הדרומי מבוססות על המצב הקיים בפועל.
 - **דרך "חוצה נחל שזור"** - 220, במרכז המתחם אשר מהווה חיבור מתבקש ובמיקום האופטימלי בין המתחם הצפוני (החדש) והדרומי (הקיים). להבטחת תפקוד עתידי שלה הורחבה משמעותית ל- 30 מ'.
 - **חניונים** הוקצו במקומות ספורים שאותרו כראויים לתמיכה ותגבור יעוד קרקע קולטי קהל וכן חניון קצה לאוטובוסים.





12/12/2022
2201R6402A.docx

4.4.2 מתקן הנדסי – במתחם A:

בזמן צפוני של נחל שזור קיים מתקן הנדסי פעיל – תחנת שאיבה, אשר אינו מוסדר סטטוטורית והתכנית מבצעת הסדרה זו.

4.4.3 ניקוז

מערכת הניקוז המתוכננת משולבת ברשת הדרכים ומתבססת על ערוץ נחל שזור כמוביל פתוח. מודגש כי המערכת אינה מקומית בלבד, אלא לפי תיאום עם תכניות עתידיות מצפון למתחם הצפוני (מתחם A), נבנתה עם כושר קליטה מספק לעמידה בספיקות ניקוז תורם ממתחמי פיתוח משני צידי כביש ארצי 85 – רצועת מסילת הברזל מדרום לו ופיתוח עתידי של נחף מצפון לו.

5. איזור (ZONING)



5.1 מדיניות עכשווית של משרד הכלכלה והמשרד להגנת הסביבה ליצור בידול בין מתחמים באזורי תעשייה מתוכננים כדי שניתן יהיה לקלוט מפעלים שמייצרים מזהמים ומטרדים בעלי השפעה סביבתית במרחב שיוגדר במרחב ליבה, לצד מפעלים שאינם מייצרים השפעה כזו. בכך יובטח מענה לצורך למקם מפעלים מייצרי השפעה סביבתית כאמור, בהיותם חלק בלתי נפרד מהפעילות התעשייתית.

כמענה לכך צוות התכנון ייצר 2 מסמכים המציגים חלוקה ופריסה של איזור מגרשי התעשייה לפי הסיווגים השונים:

- נספח איזור לתכנית "המפורטת".
- נספח איזור מורחב לתכנית השלד.



5.2 האיזור של מגרשים בתחום "התכנית המפורטת" מתבססים על מספר עקרונות:

- ראיית רצועת הרכבת מצפון כמתחם גובל שניתן ונכון להגדירו בצמוד לו את מרחב הליבה. המגרשים המזרחיים המהווים חטיבת שטח משמעותית ומוגדרים גם הם במרחב ליבה.
- המרחב בתחום השפעה של רדיוס המגן מאפשר ייעוד השטח לאירועים קולטי קהל (אצטדיון / גן אירועים) ולכן יש להרחיק ממנו את התעשיות הליבה.
- המגרשים הסמוכים למתחם המסחרי הקיים – חוצות כרמיאל הולמים לשימושים קולטי קהל ו/או הקצאה למבני ציבור הספורים שנדרשים כמענה לפרוגרמה לתכנון (מבנה משטרה) ותעשייה.

5.3 מגרשים בתחום תכנית 208-345538 (מתחם B)



- המרחב בתחום השפעה של רדיוס המגן מאפשר ייעוד השטח לאירועים קולטי קהל (אצטדיון / גן אירועים) ולכן יש להרחיק ממנו את התעשיות ליבה.
- יתרת המגרשים, היות וחלקם מאוכלסים מזה תקופה ארוכה ואין בהם מזהמים ו/או מטרדים המשפיעים מחוץ להם, ממשיכים להיות מסווגים כתעשייה לא במרחב ליבה.

5.4 מגרשים הכלולים בתחומי תכניות מאושרות ובעיקרם מאוכלסים (מתחמים C, D):

- מפעל קליל מייצר השפעות סביבתיות ולכן המגרש שוייך למרחב ליבה.
- בשני מגרשים (במתחם D) התכנית מאפשרת פעילות קולטת קהל ולהן וכך סומנו.



- יתרת המגרשים, היות וחלקם מאוכלסים מזה תקופה ארוכה ואין בהם מזהמים ו/או מטרדים המשפיעים מחוץ להם, מסווגים כתעשייה לא במרחב ליבה.



12/12/2022
2201R6402A.docx

נספח 1: סיכום דיון מיום 23.6.2020

6.

משתתפים:

יונתן כהן ליטאנט – מתכנן מחוז הצפון
רז עפרון, גלינה צ'פין – ועדה מחוזית צפון
עידית הוברמן – מתכנתת רמ"י מרחב צפון
דורון רוהטין – יעד אדריכלים
גל בר יוסף – יעד אדריכלים



1. הוצגה מצגת לגבי שאלות פתוחות לעניין גבול עדכני לתכנית כפי שנמסר ע"י הוועדה המחוזית.
2. המתכננים חלקו את תחום התכנון המבוקש ל – 5 סיווגים ובקשו לדון בשיוך כל אחד מהם לתכנית.
3. להלן תמצית דיון בבקשות וסיכום בעניין:

3.1 מתחם A – תחום מקורי של תכנית 208-0440024: נוספו לו קטעים משלימים של נחל שזור שלא נכללו בתכניות אחרות.

סיכום: חלק בלתי נפרד מהתכנית העתידית.

3.2 מתחם B – אזור מרכז למודי נהיגה לשעבר: לדעת המתכננים, מכיוון שהוכנה למתחם תכנית נפרדת ע"י צוות תכנון אחר והיא לפני הגשה לוועדה המחוזית, נכון לקדם אותה בנפרד. לדעת מתכנן המחוז נדרשת בחינה נוספת ע"י הוועדה שהרי טרם קיבלה את התכנית ואינה מכירה אותה ומצפה לראייה כוללת.

סיכום: הוועדה תעביר התייחסותה לעניין שיוך המתחם לתכנית (כן/לא) בימים הקרובים.

3.3 מתחם C – מפעלים קיימים: בקשת המתכננים שלא לכלול בתחום התכנית. מתכנן המחוז חשב לנכון שזו הזדמנות לרענן תכנים שלהם (שימושים, זכויות וכו') בהיותם נגזרים מתכניות ישנות.

סיכום: בקשת המתכננים נענתה ולא ייכללו מהתכנית.

3.4 מתחם D – מגרשים בהם קיימים שימושים חורגים: מתכנן המחוז רואה לנכון להסדיר מתחם זה בהזדמנות בה מטפלים בתכנית שמרחיבה את אזור התעשייה.

סיכום: יוכנסו לגבול התכנית ויוחלט כיצד לטפל בהם לפי העניין – הסדרת השימושים החורגים כמותרים או השארתם בשימוש תעשייה בלבד והשימוש החורג יופסק.

3.5 מתחם E – האזור הצמוד לשזור: קיימת אי וודאות לאזור זה מכיוון שמקודמות בקרבה ובתחומן תכניות תשתית לאומית (תת"ל 49 והרכבת לקריית שמונה) כמו כן אזור זה ממוקם בצמידות לשכונת המגורים בשזור והוא בעל ערכיות נופית, לדעת עורכי התכנית נכון שלא לכלול אותו בתכנית או לכל הפחות יש להכניסו לתכנית ולהציגו כשטח פתוח.

סיכום: המתחם ייכלל בתכנית ולאחר בדיקה משלימה של המתכננים ובהתייעצות עם אגרונום יסומן כשטח פתוח.





12/12/2022
2201R6402A.docx

נספח 2: הנחיות מסכמות של לשכת התכנון לתכנים שיכללו בתכנית השלד

לשכת התכנון מחוז צפון



י"ג בתמוז תש"פ
5 יולי 2020

לכבוד,

אדרי' דורון רוהטין, עורך התכנית

שלום וברכה,

הנדון: תכנית 208-0440024 א.ת. כרמיאל מזרח – הנחיית לשכת התכנון בנוגע לתחום התכנית

סימוכין:

החלטת הוועדה המחוזית מיום 4.5.2020
הנחיית לשכת התכנון באשר לתחום התכנית מיום 23.6.20
סיכום דיון מיום 23.6.20 (נכתב ע"י אדרי' דורון רוהטין)

1. לצורך קידום התכנית בנדון, יש להכין תכנית שלד הכוללת את שטח התכנית, השטחים שנוספו לה על פי הסיכום שבסימוכין ושטח תכנית מרכז ללימודי הנהיגה לשעבר. תכנית השלד תכלול בין היתר ולפי העניין את הנושאים הבאים:

- תכנון רצועת הנחל והשטחים הפתוחים הסמוכים אליה כמשאב עירוני רציף ונגיש לציבור. נדרש לכלול רקע באשר לבריכה העונתית ולכלול חלופות לשילובה המיטבי עם רצועת הנחל.
- תכנון מערכת דרכים רציפה ומתואמת בין שתי התכניות
- איזור שימושי הקרקע לתעשייה (zoning) בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית באופן מתואם במרחב הכולל את שתי התכניות ותוך התייחסות לשימושי קרקע קולטי קהל המתוכננים באזור ובסמוך אליו.
- תכנית השלד תצורף כנספח לתכנית 208-0440024. התכנית תבטא את עמדת עיריית כרמיאל ביחס לתכנון המתחם כולו ותיתן דגש מיוחד לנושאים המפורטים לעיל.
- 2. בכפוף להגשת תכנית השלד כאמור, ניתן להגיש בנפרד את התכנית לאזור מרכז לימודי הנהיגה. לשכת התכנון תנחה להתאים את התכנית לעקרונות תכנית השלד.
- 3. מפעלים קיימים בחלק הדרומי של התחום המבוקש על פי הנחיית לשכת התכנון ("מתחם C"): מוסכם כי לא יכללו בתחום התכנית.
- 4. מגרשים בהם קיימים שימושים חורגים ("מתחם D"): יכנסו לתחום התכנית כאמור בסיכום מיום 23.6.20
- 5. מתחם צמוד לשזור (E): ייכלל בתכנית ויסומן כשטח פתוח. (ע"פ המלצת עורך התכנית)
- 6. רצועת נחל שזור: אנו רואים בנחל משאב ציבורי חשוב ויקר לעיר. על כן נדרש לכלול את כל רצועת הנחל בתכנית, כולל הקטע שנכלל גם בתכנית לאזור מגרש לימודי הנהיגה לשעבר, ולא כחלקים בתכניות נפרדות

מצ"ב סקיצה המציגה את הקו הכחול הנדרש להכנת תכנית שלד (הקו בצבע אפור הסקיצה הינו תוואי נחל שזור ע"פ תמ"א 1).

בכבוד רב,

גלינה צ'פין, ראש צוות מרכזי

העתק:

אורי אילן, יו"ר הוועדה המחוזית
אדרי' יהונתן כהן ליטאנט, מתכנן המחוז
עידית הוברמן, רשות מקרקעי ישראל
אייל רותם, מהנדס העיר כרמיאל
מיסאנה זעארתה, מובילת תכניות, צוות מרכזי
אדרי' רז עפרון, יועץ ללשכת התכנון

שד' מעלה יצחק 29, ת.ד. 595, נוף הגליל מיקוד 17000, טל': 0747697475, מייל: www.iplan.gov.il