

5.95.94

מרחב תכנון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר/מפורטת מס' ג/בת/299

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132

מפעל תעשייה פיניש

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה.

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

תאריך : יוני 1995

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל תכנית מפורטת מספר ג/בת/299 הרחבת מפעל תעשייה פניש

שינוי לתכנית מס' ג/4132

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות:

חלקות	גושים
2	19165
6, 5, 4	19147

שטח התכנית : 65.92 דונם
בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.
עורך התכנית : הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ רח' יגאל אלון 120 ת"א
תאריך : יוני 1995

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית הרחבת מפעל תעשייה פיניש כרמיאל מס' ג/בת/299 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב וגיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התכנית).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
65.92 דונם. נמדד כמחשב בתכנת אוטוקאד.
5. מקום התכנית:
בחלקו המזרחי של אזור התעשייה הקיים של כרמיאל. בקואורדינטות 258.700; 181.500.
6. מטרות התכנית:
 - 6.1 לשנות יעוד של שטח שהיה מיועד להמשך עיבוד חקלאי ושטח חקלאי לשטח לתעשייה.
 - 6.2 לאחד את השטח ולחלקו מחדש כמסומן בתשריט.
 - 6.3 להרחיב את דרך מס' 221 מ-14 מ' ל-30 מ' ולבטל את הקול דה סאק. ולהרחיב את הדרך 222 מ-14 מ' ל-20 מ' והרחבת הקול דה סאק.
 - 6.4 ליעד שטח לשכיל ניקוז.
7. יחס לתכניות אחרות
 - 7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4132. כל יתר התנאים של תכנית ג/4132 חלות על תכנית זו. כמו כן חלות הוראות תכנית המתאר המעודכנת של העיר כרמיאל וכן ת/מ/מ/2.
 - 7.2 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (ע"פ סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990).

8. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לכרמיאל, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן תכנית ג/כת/199. במקרה של סתירה בין תכניות אלו לתכנית זו עדיפה תכנית זו. עם זאת התוכנית תהיה כפופה למסקנות והנחיות תסקיר השפעה על הסביבה כחלק מתכנית ג/כת/199.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שימושים בקרקע ובמבנים

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

11. ציונים בתשריט

גבול התכנית	1. קו כחול
שטח למבני תעשייה	2. שטח צבוע סגול
דרך מוצעת	3. שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	4. שטח צבוע חום
	5. מספרים בעגול מסומן על הדרך:
	6. מספר עליון
	7. מספר תחתון
	8. מספרים צדדיים
מספר הדרך	9. קווים אדומים אלכסוניים
רוחב הדרך	10. קו עם משולשים שחורים
קווי בנין לצד הדרך	11. קו מרוסק דק עם מספר בסוגריים
ביטול דרך קיימת או מאושרת	12. קו שחור עם מספר בעיגול
גבול גוש	13. שטח עם פסים ירוקים
גבול חלקה קיימת ומספרה לביטול	14. שטח עם פסים ירוקים וסגולים לסירוגין
גבול מגרש מוצע ומספרו	
שטח חקלאי	
שטח להמשך עיבוד חקלאי	

12. רשימת תכליות

אזור התעשייה יהיה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 "תעשייה" פסקה 1.17.1 עמוד 240.

12.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה העומדת בדרישות איכות הסביבה, לשירותי תעשייה כגון משרדים, מתקני שרות כגון חניות, מחסנים ומתקנים תעשייתיים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשרור הועדה המקומית.

12.2 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, כיוב, חשמל ותקשורת. יוכנו מקומות חנייה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 200 אלא מתוך כבישים משניים בלבד..

12.3 שטח ציבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקרוי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חנייה מגוננת וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי.
פיתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פיתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח אזור התעשייה. תכניות הפיתוח יוכנו בליווי אדריכל נוף מוסמך.

13 הפקעות לצרכי ציבור

הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

14. תכנית איחוד וחלוקה

14.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט.

14.2 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

15. הגנה אזרחית

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק הג"א

16. חומרי בנין

בחזיתות המבנים כולל מכני העזר יהיו חמרי בנין קשיחים ואיכותיים בלבד כגון אבן נשורה, גרנוליט בשילוב בטון צבוע או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש כפח או אסבסט בקירות ובכרכובים.

17. חנייה

חנייה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה לפי דרישת הועדה המקומית ולא פחות מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) 1983. החניה תהיה כתחום שטח המגרש.

18. שמירת איכות סביבה

שמירת איכות הסביבה תהיה עפ"י הקבוע בתכנית ג/בת/199 וכן בתכנית המתאר של כרמיאל 4980.
מתן היתר בניה מחייב אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון סילוק שפכים.

19. חבור למערכות השתית

חבורים למים, כיוכ, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות בהתאם להנחיות עיריית כרמיאל.

19.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פתוח האיזור.

19.2 יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, כיוכ, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.

19.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי. מיקום תחנות טרנספורמציה יותנה באישור הועדה המקומית ולאחר בדיקת השפעות הקרינה האלקטרומגנטית עפ"י החלטתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לכנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי, ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק, או פתח אורור, או מרכז משאבת דלק, יהיה - 8 מ'.

19.5 אנטנות שידור

יחויבו בהגשת סקר סיכונים ובדיקת קרינה. בניה בקרבתן תתבצע לפי הנחיות הסקר ותוצאות הבדיקה.

19.6 מים

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

19.7 ניקוז

פתוח השטח יעשה בצורה שתשלכ את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, באופן שיבטיח חדור מירבי של מים לתת-הקרקע ומניעת שטפונות בנחל שזור.

20. ניקוז

פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית והמערכות העירוניות.

21. הנחיות בינוי ופתוח

תוכן תכנית בינוי ופתוח לכל מגרש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה. כתכנית יסומנו סידורי החניה והתמרון לרכב פרטי ותפעולי. סידורים לפריקה וטעינה יהיו מוסתרים מהכבישים הראשיים. שטח גינון יהיה 20% משטח המגרש. בתכנית יפורטו פרטי טיפול במדרונים, נטיעות, גינון, רצוף, גדרות ושילוט. כן ייקבעו מקומות לעמדות אשפה, פסולת תעשייתית ומתקנים תעשייתיים באישור עיריית כרמיאל.

22. היטל השכחה

22.1 הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

22.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע באותה שעה בשל אותה מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. שלבי ביצוע

23.1 בכל שלב תושלם התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.

23.2 תחילת ביצוע התכנית תחשב עפ"י סעיף 6(א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, כמפורט להלן:

א. תוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכות מים וביוב), וסיום 25% מיסודות הבנייה לתעשייה.

24. חתימות:

המתכנן

מגישי התכנית

בעל הקרקע

הרי ברנד

אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובתיורים השנ"ב 1992.

אחוז בניה / שטח בניה מירבי							(1) קווי בנין			גודל מגרש מזערי	צבע האזור	שם האזור
סה"כ שטח בניה	תכנית מירביה לקומה	שטחי שרות	סה"כ שימושים עיקריים	מספר קומות וגובה	מתחם למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי			
90%	40%	20%	70%	3 עד 15 מ' (3)	-	90% (2)	5	7	כמסומן בחשבים	2,000 מ"ר	סגול	העשיה

הערות

- (1) חותר הקטנת קו בנין נקודתית משיקולים תכנוניים אדריכליים עפ"י אישור מיוחד של מהנדס העיר בתנאי עמידה בדרישות מכבי אש.
- (2) במגרשים מס' 1 ו-3 יותר אחוז בניה בהיקף כולל של 120% מזה 100% שטח עיקרי ו- 20% שטחי שרות להוציא מרתף חניה. תכנית מירביה 60% כמוגדר בה.ב.ע. ג/4132 בתנאי פתרון חניה חקני לרכב פרטי ורכב תפעולי ושטח חמרון וגינון לשביעות רצון מהנדס העיר.
- (3) הוועדה המקומית רשאית להחיר חריגה בגובה הבנין למתקנים תעשייתיים בתנאי סיפול חזותי נאות. כמו כן חותר הקמת מתקנים טכניים כמתחם כחלק משטחי השרות.

טבלת שטחים מוצעים

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	סה"כ שטח	אחוזים
העשיה	1	11.63		
	2	4.65		
	3	15.47		
	4	7.00		
	5	8.27		
	6	2.77		
	7	3.12	52.91	80.3
ש.צ.פ.			0.35	0.5
דרכים			12.66	19.2
סה"כ			65.92	100%

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990

אישור תכנית מס' 299/כח/ג

הועדה לבניה למגורים (מס' קח-96-2)

ההליטה ביום 29.5.96 אישור אתר התכנית.

2

מנהל מיטול התכנון יו"ר הועדה לבניה
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 299/כח/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4412

מיום 28.5.96 (תשנ"ו) א 3417

הנהלת המועצה המקומית, בהתאם לתקנות, מודעת כי תכנית זו תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

התכנון והבניה יבוצעו לפי תכנון מלפניו, וכן על פי האמור בתקנות, ללא תוספת או שינוי לתוכנית, וכן על פי כללים ותקנות אחרים.

התכנון והבניה יבוצעו לפי תכנון מלפניו, וכן על פי האמור בתקנות, ללא תוספת או שינוי לתוכנית, וכן על פי כללים ותקנות אחרים.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 28.5.96