

9

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים - כורזים, ד.ג חבל כורזים 12391  
טל. 06-934977, פקס: 06-938468

מחוז הצפון

משרד הפנים  
נצרה  
30-06-1992  
נתקבל

תכנית מספר: ג/בת/124

שם התכנית: "כתר - כרמיאל".

היזם: עיריית כרמיאל וחברת "מבני תעשיה".

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל

הועדה לבנית מגורים ותעשיה (הוראת שעה) מחוז הצפון.  
הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 והוראת  
חוק זה חלים עליה.

התכנית מהווה שינוי: לתכנית מספר: 2371

תאריך: 3.10.91

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 מקום התכנית: מחוז : הצפון  
נפה : עכו  
המקום : כרמיאל  
גוש : 19160  
חלקות : 17, 18, 19, וחלק מ- 28.
- 1.2 תחום התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.3 מסמכי התכנית: התכנית כוללת: א. הוראות התכנית.  
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:1000.
- 1.4 יוזם התכנית: עיריית כרמיאל וחברת מבני תעשיה.
- 1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
- 1.7 יועצים: מהנדס פלד זאב - מתכנן תעשיה.
- 1.8 שטח התכנית: 21.96 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד הקרקע משטח למבני ציבור לשטח המיועד לתעשיה.  
ב. הקצאת שטח ל"מכבי-אש" כרמיאל בשטח למבני ציבור.  
ג. קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מספר: 2371 ומשנה את יעוד הקרקע של המגרש משטח המיועד לצרכי ציבור לשטח לתעשיה.  
עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול (ע"פ סעיף ה-4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה - התש"ן - 1990"
- 1.11 חיתר בניה: א. תנאי למתן חיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי.  
ב. תנאי למתן חיתר בניה יהיה פתרון למערכת הביוב מוסכם ומתואם עם משרד הבריאות.
- 1.12 התחלת ביצוע התכנית: תחילת ביצוע התכנית תחשב:  
א. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכת ביוב ומים).  
ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מהיסודות לתעשיה.

**פרק מס. 2 - ציונים בתשריט :**

- 2.1 ציונים בתשריט:
- א. גבול התכנית - קו כחול עבה.
  - ב. שטח לתעשייה - צבוע בסגול.
  - ג. שטח מבני ציבור - צבוע בחום ומתחם בחום כהה.
  - ד. שטח מסחרי - צבוע אפור מתחם אפור כהה.
  - ה. דרך קיימת - צבוע חום.
  - ו. מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
  - ז. מרווח בניה צדדי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
  - ח. רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
  - ט. גבול גוש - קו משונן.
  - י. גבול ומספר חלקה רשומה - בקו דק ומספר בתוכה.
  - יא. גבול ומספר מגרש מוצע - בקו מלא ומספר מוקף עיגול בתוכה.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם	אחוזים בשטח התכנית
שטח לתעשייה	16.05	73.1%
מבני ציבור	4.95	22.5%
דרך קיימת	0.96	4.4%
סה"כ	21.96	100.0%

**פרק מס. 3 - אזורים ותכליות**

3.1 שטח לתעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט יהיה שטח המיועד למבני תעשייה למעט: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

3.1.1 שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים יהיה 130%. שטח הבניה המותר בקומת הקרקע לא יעלה על 65%.

3.1.2 גובה בניה מותר לא יעלה על 2 קומות - 12.0 מ' מפני קרקע טבעית.

3.2 שטח במבני ציבור:

השטח הצבוע בחום ומתחם בחום כהה יהיה שטח למבני ציבור ויהיה מיועד ל"מכבי-אש" כרמיאל. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

3.2.1 אחוזי הבניה המותרים יהיו 90%. גובה בניה מותר לא יעלה על 2 קומות - 12.0 מ' מפני קרקע טבעית.

.../.

**פרק מס. 4 - תקנות כלליות**

- 4.1 שימוש בקרקע ובבנינים:  
לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבול הבניה של אותו אזור.
- 4.2 כיבוי אש:  
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 4.3 סילוק אשפה:  
י ותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ומחלקת מהנדס העיר.
- 4.4 טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:  
תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת
- 4.5 מחסנים:  
תותר בנית מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאי שיבנו כחלק מהבנין.  
שטח המחסנים יכלל באחוזי הבניה המותרים.
- 4.6 הוראות הבניה ועמידה בתקנים:  
בטיחות, חוזק, אורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 4.7 הגבלות בניה בקרבת קווי השמל:  
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים.  
הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו השמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:  
מרשת מתח נמוך: 2 מ'  
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'  
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'  
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ'
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי השמל תת קרקעיים.  
הקרבה המותרת בין בנין לבין קו השמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידים בקרבת כבלי השמל תת קרקעיים ועמודי השמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מעמודי השמל מתח נמוך 2.5 מ'  
מעמודי השמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ'  
מעמודי השמל מתח עליון 10 מ'
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מכבל השמל תת קרקעי 10 מ'  
מעמודי השמל מתח נמוך 5 מ'  
מעמודי השמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'  
מעמודי השמל מתח עליון 10 מ'
- ה. בכל הענינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

- 4.8 ביוב:  
יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון אחר.
- 4.9 מקלטים:  
פתרון המקלוט יהיה על פי הנחיות ובאישור הג"א.
- 4.10 אספקת מים:  
אספקת מים למיבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת הספקת המים העירונית.
- 4.11 ארונות חשמל:  
"מוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר המבנה.
- 4.12 ניקוז:  
תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית הניקוז במלואה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 4.13 חניה:  
החניה תהיה בתחומי המגרש ותהיה ע"פ תקן החניה והנחיות תכנית המתאר לעיר כרמיאל.

#### פרק מספר 5 : שמירת איכות הסביבה.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מוניעת זיהום סביבתי" כמפורט בניספח 1.1. במקרה של בניה להשכרה הדבר יעשה בזמן מתן רשיון עסק.

- 5.1 במידה וקיים חשש מפגע סביבתי יהיה מהנדס הועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי ידרש היזם להגיש תזכיר השפעה על הסביבה ועל פי תוצאות התזכיר יוטלו התנאים וינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי.
- 5.2 רעש - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית לקבוע תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.
- 5.3 פסולת מוצקה - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואיחסון זמני והעברה לחחנת מעבר שתוקם באחר ו/או לאתר סילוק פסולת אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בניפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
- 5.4 קרינה - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנהוטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

.../.

5.5 שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב הציבורית. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול מוקדם בתחום המגרש של המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י הרשויות כגון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

5.6 מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים ליצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון מרצפות, שיש, בטון מובא וכו' יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, נטיעות וכו' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה ובהתאם לדרישות לאיכות האויר כפי שיקבעו מעת לעת. עמידה בדרישות אילו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק.

5.7 גינון - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכוון ממנו נראה המגרש חוקם גינה עפ"י תכנית הפיתוח.  
סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו כולל חניות. תותר הקמת גדר לכל האחר כולו מסביב. ביצוע הנחיות אילו יהיה תנאי למתן רשיון עסק.

5.8 היטל השבחה - היטל השבחה יוטל כחוק.

5.9 הפקעה לצורכי ציבור - השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף א' לחוק.

פרק מספר 6 : טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה.

אחוזי בניה מותרים	מרווחי בניה מינימליים			שטח מגרש מינימלי	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	קדמי		
130%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1000 מ"ר	תעשייה
90%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1000 מ"ר	מבני ציבור

גובה מכסימלי מ'	מס' קומות מכסימלי	% בניה מותרים		היעוד
		סה"כ	בקומה	
12.0 מ'	2	130%	65%	תעשייה
12.0 מ'	2	90%	65%	מבני ציבור



משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק הליכי כניסה ויציאה (התקנות לענין) התש"ן 1970  
 אישור כניסה פני. 124 / 27 / 99  
 הודעה לבניה למגורים (מס. 27 / 99 / 27)  
 החליטה 29.3.92 לאשר את התכנית.  
 מנהל מינהל המגורים  
 יו"ר הועדה לבנייה  
 למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. ....  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
 מיום .....