

6

15/03/1999

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10821
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 2371 שבתוקף

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קידית הממשלה נצרת עילית טל: 06-6558217 פקס: 06-6560521

יחם התוכנית: נכסי נהוראי
אזוה"ת כרמיאל טל: 04-9585777 פקס: 04-9883146

עורך התוכנית: אילן אברמוביץ אדריכלים בע"מ
ת.ד. 777 כרמיאל טל: 04-9583088 פקס: 04-9580191

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה ושכיה - 1965

אישור תכנית מס' ג/ 10821

ייתרון המועמדות לתכנון לבניית תחליפה
ביום 19.1.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר חנוכה הממונה

תאריך: ינואר 1998

עדכון: מרץ 1999

הוצעה לראשון המועד מס' ג/ 10821

מועמדת לראשון המועד מס' ג/ 10821

מיום 18.4/99

1. שם וחלות התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/ 10821 "תעשייה ומסחר נהוראי" (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכנית ג/ 2371 בתוקף.

התכנית חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת 10 דפי הוראות בכתב וגיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 וכן נספח בינוי מנחה עם הסדרי חניות בק.מ. 1:250

3. גבולות ומיקום: התכנית נמצאת באזור התעשייה הקיים של כרמיאל על הכביש הראשי שלו, רח' החרושת.

4. שטח התכנית: 24.34 דונם

5. גוש: 19159 חלקות: 15,16,18,19 חלק מהחלקות: 143,144,146

6. מטרות התוכנית: (א) שינוי יעוד מגרשים לבניה מתעשייה לשימוש מעורב מסחר ותעשייה (ב) קביעת הוראות פיתוח השטח כולל מגרשי חניה, טיפול נופי וגינון, אזורי פריקה וטעינה (ג) קביעת הגבלות וחכיות בניה למגרשים השונים. (ד) איחוד וחלוקת שטחים.

7. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 2371. ב. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

8. שימושים בקרקע ובמבנים: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, בכפוף להוראות מפורשות בתוכנית זו.

9. טבלת ייעוד השטח:

מחצב מוצע		מחצב קיים		
-----	-----	82.74%	20.14 דונם	שטח לתעשייה
82.74%	20.14 דונם	-----	-----	שטח למסחר ותעשייה
17.26%	4.20 דונם	17.26%	4.20 דונם	שטח לדרכים
100%	24.34 דונם	100%	24.34 דונם	סה"כ

10. ציונים בתשריט :

- א. קו כחול עבה - גבול תוכנית מוצעת.
- ב. קו כחול עבה מקוטע - גבול תוכנית בתוקף.
- ג. קו ירוק עם מספר בתוך עיגול - גבול ומספר חלקה.
- ד. קו ירוק מקוטע - גבול חלקה לביטול.
- ה. שטח צבוע סגול תחום סגול כהה - שטח לתעשייה.
- ו. שטח צבוע סגול עם פסים - שטח משולב למסחר ותעשייה.
- ז. שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- ח. שטח צבוע סגול עם פסים - שטח למשתלה ירוקים אלכסוניים
- ט. שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת / קיימת.
- י. עיגול מחולק 47- רבעים:
 - ספרה ברבע עליון בעיגול - רוחב דרך.
 - ספרה ברבע ימני/שמאלי בעיגול - קו בניין, מרווח קדמי מינימלי.
 - ספרה ברבע תחתון בעיגול - רוחב דרך.

11. רשימת תכליות:

11.1

אזור משולב בתעשייה ומסחר.
שטח תעשייה ומסחר (קוים אלכסוניים סגול-אפור) ישמש למבני תעשייה משולבים באזורי מסחר המתאימים לדרישות התחבורתיות.
המסחר המותר יהיה משרדים, מסעדות וחנויות.
הבניה המותרת לתעשייה תשמש לתעשייה ומלאכה לרבות משרדים, מבני שומרים, מחסנים ומקלטים.

11.2

דרכים:

דרכים (חום) ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חנייה לאורכם ומעבר תשתיות.

12. בינוי חכויות בניה :

א. זכויות הבניה וגובה מבנים יהיו לפי המפורט בטבלת הזכויות שלהלן
(סעיף 13).

13. טבלת זכויות והגבלות בנייה
(ע"פ תקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי בדונם	שטח עיקרי	שטחי שדות	שטח מעל למפלס הכניסה	סה"כ	תכנית מרבית באחוזים	גובה בניה מרבי (1)		מרווחי בנייה (מ')	
							מ'	קומות	קדמי	אחורי צדדי
אזור משולב תעשייה ומסחר	20.14	28.08%	5.1%	33.18%	33.18%	48%	8	2	5	5
		18.72%	3.4%	22.12%	22.12%					
דרכים		4.2		אסורה הבנייה						

(1) גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הנמוכה ביותר עד גובה הנקודה הגבוהה ביותר על הבניין.

(2) מבנים לתחנות טרנספורמציה נפרדות או משולבות בבניין יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים, והקמתם תותר בכפוף לצורכי רשת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

14. עיצוב אדריכלי, פיתוח ותשתית:

חות המבנים.

- א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוזק וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2.0 מ' או ע"י קירות אטומים כך שלא ייראו לעין. בתוכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או כפי שיידרש, על רקע תוכנית מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור. כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובאו לאישור מהנדס הועדה.
- ב. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממחלקי הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה, יותר לעניין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא ייכלל במניין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה המרבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

פיתוח ותשתית.

- בקשות להיתר בניה בתחום התוכנית יידונו רק לאחר אישור תוכנית פיתוח ותשתית, כמפורט לעיל, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- התכניות יוכנו ע"י, אדריכל בשילוב יועץ תנועה, יועץ איכות הסביבה ואדריכל נוף מוסמך, בהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישורו.

תוכנית פיתוח.

- יחזמי התוכנית יכינו על חשבונם תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500. בתוכנית ייקבעו בין היתר, שטחים לבניה, לתנועה וחניה, פריקה וטעינה, לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים.
- כמו כן ייקבעו פרטי גידור, שילוט וטיפול בפסולת ואשפה. התוכנית תכלול פיתוח השטחים הפתוחים- ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות ותאורה וכן מיקום תחנות שנאים, פנימיות בתוך מבנים, תוך השתלבותם בפיתוח או בבניינים המוצעים.

תוכנית תשתית.

- יחזמי התוכנית יכינו על חשבונם תוכנית תשתית בקנ"מ 1:500 לכל שטח התוכנית.
- יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר.
- שילוט:

- א. כל השילוט טעון אישור הועדה המקומית. השילוט יקבע עפ"י הנחיות שילוט שיוגשו לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר הבניה, וכחלק מתוכנית שילוט כללית שתוגש עם תוכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. השילוט יוגש לאישור ויהיה חייב בהיתר בניה.

15. תחבורה וחניה.

- א. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט.
- ב. חניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה בתחום המגרשים ותהיה בהתאם לתקנות התכנון ובנייה בדבר מקומות חנייה תשמ"ג-1983 ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

16. עבודות נטיעה.

- א. בתוך מגרשי החניה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-10 מקומות חניה. העצים יהיו בגובה 2.5 מ' לפחות וקוטר גזע לא קטן מ-5 ס"מ. העצים יקבלו סידורי השקיה, תמוכות ומגני עץ ממתכת.
- ב. לאורך הכבישים הגובלים יינטעו עצים כנ"ל בכמות של עץ אחד לכל 10 מ' לפחות.
- ג. בין הגדר לחניה תהיה רצועת נטיעות של שיחים ועצים ברוחב 1.50 מ' לפחות.
- ד. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות ע"י בעלי המגרש, לשביעות רצון העירייה. נטיעות לאורך הכבישים תחוברנה למערכת השקיה שתתוחזק ע"י עיריית כרמיאל.
- ה. ייעשה ניסיון לשלב עצים מבוגרים קיימים בתכנון המפורט. עצים שלא ייכללו בתכנון יועברו למקום אחר בתחום התוכנית או ייעקרו בתיאום עם עיריית כרמיאל.

17. מים.

- אספקת המים תהיה מתואמת עם תוכנית התשתית, תפורט בתוכנית הפיתוח ותהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

18. ניקוז.

- פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית. יש למנוע הצטלבות מערכות ביוב וניקוז. הניקוז יבוצע באישור רשות הניקוז.

19. ביוב.

- היתר בניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20. שמירה על חזות מבנים.

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל- צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא ע"פ התוכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעברים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- ו. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר בצורה אחידה ע"פ תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

21. שינויים בחזות המבנים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות הגובה הסופי, שטחי הבניה וקווי הבניין, ולאחר אישור מוקדם של מהנדס העיר. השינויים יותנו בשמירה על עיצוב אדריכלי והשלמות האדריכליות של החזיתות.

22. שמירת איכות הסביבה.

- א. לבקשה להיתר בנייה לכל מפעל או עסק מוצע יצורף "שאלון למניעת זיהום סביבתי". במקרה של בניה להשכרה יעשה הדבר בתהליך הבקשה למתן רשיון עסק.
- ב. במידה וקיים חשש למפגע סביבתי, ועפ"י חוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה בעירייה, יהיה מהנדס הועדה רשאי לפני מתן היתר בנייה לדרוש מיזם המפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית, בהנחיית מחלקת איכות הסביבה. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי, יידרש מבקש ההיתר להגיש סקר סביבתי. ע"פ תוצאות הסקר יקבעו התנאים ויינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

ג. רעש- היתר בניה ו/או רשיון העסק מותנה בעמידה בחוק הרעש 1990 או בכל חוק מדינה או חוק עזר שיהיה תקף באותה עת.
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר", (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ד. פסולת מוצקה- היתר בניה ו/או רשיון העסק מותנים בקיום כל ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברתה לאתר סילוק האזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. ההנחיות בדבר הטיפול הנ"ל יינתנו ע"י מנהל איכות הסביבה בעירייה.

ה. קרינה- היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות עדכניות הקובעות אמצעי אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיסוכם מעת לעת, ובסקר סיכונים עפ"י הנחיות המחלקה לאח"ס והמשרד לאיכות הסביבה.

ו. הזרמות של שפכים תעשייתיים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב העירונית. שפכים תעשייתיים יועברו טיפול בתחום המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י רשויות הממשלה כגון המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, וע"י עיריית כרמיאל.
יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל, ייאסר קיום מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת וזמינה.

ז. איכות האוויר- תותר פעולה רק למפעלים בהם הפעילות התעשייתית אינה כרוכה בפליטת מזהמים מסוג כלשהו לאוויר.

ח. יותר שימוש אך ורק בחשמל להסקה והפקת אנרגיה.

ט. לא יינתנו תעודות גמר ואישור על גמר עבודות אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים והדרישות של אגד ערים לאיכות הסביבה ומנהל תברואה ואיכות סביבה של עיריית כרמיאל.

23. הגנה אזרחית:
ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים, בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן באישור הרשות המתאימה.

24. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לזרכים לשטח ציבורי פתוח ולמבני ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ויירשמו ע"י עיריית כרמיאל כשהם פנויים מכל מבנה דיירי וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

25. חלוקה ורישום

25.1 תוכנית חלוקה:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

25.2. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה המגיע כדין. לא יוצא היתר בניה טרם שולם היטל השבחה.

25.3. איחוד מגרשים:

במקרה, בו שני מגרשים, או יותר, ייבנו ע"י יזם אחד, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים והגבולות בין המגרשים עפ"י תשריט חלוקה. במקרה זה יחושבו אחוזי הבנייה עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

26. אנטנות טלוויזיה, טלפון, רדיו:

בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצורכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.

אנטנות טלוויזיה ורדיו תחויבנה בהגשת סקר סיכונים ובדיקות קרינה כתנאי להפעלה. בניה בקרבתן תתבצע לפי הנחיות סקר הסיכונים ותוצאות הבדיקות.

27. בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה אי חלק ממנו תחת לקווי 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 הבולט ו/או הקרוב של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

0

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התוכנית
נכסי נהוראי

ועדה מקומית ותכנון ובניה כרמיאל

עורך התוכנית
אילן אברמוביץ אדריכלים בע"מ.