

9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

שם התב"ע: "שיווק" מגרש 23, אזור תעשייה כרמיאל.
תכנית מפורטת מס' מק/כר/2361/1
אזור תעשייה כרמיאל.

המהווה שינוי לתב"ע מפורטת מס' ג/ 2361.

תעודת מוסמכות דרה/23
 אישור תכנית מס' 1/2361/98
 תעודת ייעוץ/הסמכה לטובת 18.9.98
 תעודת מס' 5/98
 תכנית מס' 1/2361/98

12.4.98
12.5.98 תיקון
12.5.99 תפוצה מתוקנת:

פרק א' - כללי

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא: "שיווק, מגרש 23, אזור התעשייה כרמיאל".
תכנית מפורטת מסי מק/כר/ 2361 / 1, (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 9 דפי הוראות התכנית (להלן התקנון) וכן גליון תשריט אחד ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).
3. מקום התכנית - מחוז : הצפון
נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי : כרמיאל
מיקום : אזור תעשייה כרמיאל - רח' האופן
פינת רחוב היוצרים.

4. השטחים הכלולים בתכנית -

גושים	19159
חלקות	23

5. תחום ותחולת התכנית - גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית - 3.380 דונם (במדידה גרפית ממוחשבת).
7. יוזם ומגיש התכנית - שיווק כרמיאל, רח' הבנאי 35, כרמיאל. טל': 04-9887342
8. בעל הקרקע - שיווק כרמיאל בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עילית, טל': 06-6558211
9. עורך התכנית - רמה חיטרון - סבג אורי - אדריכלים ומתכנני ערים, רח' מצפה נוף 56, כרמיאל, טל': 04-9884354, 04-9884845
10. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתב"ע מפורטת מסי ג/ 2361.
11. מטרת התכנית - על פי סעיף 13 (א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב 1992.
 • תוספת שטחי שרות למחסנים.
 • תוספת שטחי שרות לחניה מקורה בקומת עמודים.
 • על פי סעיף 62 א. (א) (4) - שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
12. פירוט מונחים - תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) תש"ל, להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם כן יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

13. באור סימני התשריט

באור הסימון	הסימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
כביש וחניה קיימים	שטח צבוע חום בהיר
שטח למבני תעשייה	שטח צבוע סגול
מס' חלקה	מספר בתוך עיגול
מס' דרך	
מרווחי בניה	
רוחב הדרך	
גבול חלקה קיימת	קו רצוף שחור
קו בניין	קו מקוטע שחור
מבנה קיים להריסה	פסים צהובים
מבנה קיים	מצולע מנוקד

פרק ב' - רשימת התכליות והשטחים.

1. רשימת התכליות

התכלית	הצבע בתשריט	האזור
הקמת מבנה תעשייה כולל מבני משרדים, מבני שרות ואחסנה, לשרות היעוד העיקרי.	סגול	שטח התעשייה
גינון ומעברים להולכי רגל	ירוק	שצ"פ
כביש למעבר כלי רכב, חניה לאורכו ומדרכות	חום בהיר	דרך קיימת

2. טבלת שטחים ושימושים

שטח באחוזים מצב מתצע	שטח באחוזים מצב קיים	שטח בדונם מצב מתצע	שטח בדונם מצב קיים	יעוד השטח תעשייה
67.00%	67.00%	2.265	2.265	אזור תעשייה
2.50%	2.50%	0.085	0.085	שצ"פ
30.50%	30.50%	1.030	1.030	כבישים
100%	100%	3.380	3.380	סה"כ

פרק ג' - עיצוב אדריכלי

1. כל המבנים הכלולים בתכנית זו, מבנים עיקרים ומבני עזר, יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש ויבנו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, והנחיות ומגבלות הבניה בטבלה שלהלן.
2. חומרי הגמר והחיפויים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים על פי ההנחיות של הועדה המקומית, ובהתאם לנקבע בתכנית מתאר כרמיאל והשינויים שנעשו לה.
3. כל המערכות הטכניות והצנרות לסוגיהן יוסתרו וישולבו במבנה (בפירים, על הגגות מאחורי מעקות, במרתפים וכד') ובפיתוח, על פי הנחיות הועדה המקומית.
4. ימצא פיתרון ארכיטקטוני לשבירת מישור החזיתות הפונות לכבישים, בתאום עם מהנדס העיר.
5. תכניות הפיתוח בסביבת המבנה יוכנו ויוגשו עם הבקשה להיתר, לאישור מח' מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול:
עיצוב הכניסה למגרש, סימון מפלסי פיתוח, שבילים, חניות, גינון והשקיה, קירות תומכים, מעקות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, פתרונות ניקוז, תאורה חיצונית, מתקני אשפה, וכל פרט אחר שיידרש.
6. השילוט במבנה ו/או בפיתוח יאושר כחלק מהבקשה לקבלת היתר.

פרק ד' - תקנות כלליות

1. שימוש בקרקע ובבנינים - לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
2. הפקעת שטחים - כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.
3. רישום שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית כרמיאל. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י יוזמי ו/או מבצעי הבניה תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
4. היטל השבחה - בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.
5. חניה - יש להקצות שטחי חניה מתאימים לרכב פרטי ומשא, בתחום המגרש, לפי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג. החניות יכולות להשתלב כחלק מהמבנה, בקומת עמודים, על הגג או כחלק מהפיתוח. החניות יעוצבו כל שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתוואי הטופוגרפיה ושילוב צמחיה של עצים ושיחים.
6. הגנה אזרחית - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ק בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.
7. שרותים ומערכות - כללי - לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי מבנים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

7.1 מיס - מקור מי השתיה יהיה מחובר לרשת המים של העיריה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מיס מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתאום ואישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

7.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים יישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווי ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש בתאום ובאישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. אחריות הטיפול והאחזקה של קווי הביוב הפרטיים תחול על בעלי המגרש עד נקודות החיבור עם הביוב הציבורי.

7.3 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף בהתאם לתקן משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית כרמיאל ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

7.4 חשמל, טלפון ותקשורת -

- קווי ההזנה למבנים מרשתות החשמל, הטלפון והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- תחנת שנאים: אם תידרש הקמת תחנת שנאים ע"י חברת החשמל, היא תיבנה כחלק מהפיתוח מהמבנה בתחום קווי הבניין המותרים או כחלק מהפיתוח בתאום עם הועדה לתכנון ובניה. לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

7.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו - תותר הקמת אנטנות כחלק מבקשת ההיתר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה תדרוש במידת הצורך הגשת סקר סיכונים ובדיקת תנאי קרינה כתנאי להפעלה.

7.6 גז - מתקני אספקת הגז יהיו תקינים ויוסדרו ע"י המבנה או הפיתוח לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר.

8. עבודות פיתוח - כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פיתוח ע"י אדריכל מוסמך או אדריכל נוף מוסמך.

8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר, התכנית תכלול את כל הכלול בסעיף 5. לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

8.2 בהתחברות לשטחים הציבוריים יבוצעו העבודות לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר.

8.3 גינון וצמחים - עבור כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה חלק התכנית.

9. הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל -

9.1 לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת הין בניין מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים 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'.

9.2 לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודות ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ'.

9.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבת שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ'.

מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ'.

מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ'.

9.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותיה עם הרשויות החוקיות הנוגעות לדבר.

10. כיבוי אש - לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונה.

11. גישה לנכים - תנאי למתן היתר בניה היה הבטחת גישה נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

12. ביצוע התכנית:

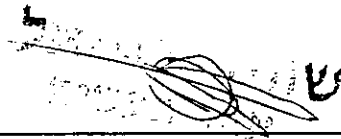
12.1 בתכנית ההגשה להיתר יצוינו תומרי בניה, פרטי גדרות, גינות, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט שיידרש.

12.2 חידוש רשיון העסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י בעלי המבנים/ מפעלים, של המבנים, הגינות, הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והניקיון, בתחום המגרשים שברשותם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל.

12.3

- היתרי בניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל מוסמך או אדריכל נוף מוסמך.
- הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

חתימות :

יוזם ומגיש התכנית :  ש
שיווק כרמיאל

בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :
רמה חיטרון , סבג אורי - אדריכלים

רמה חיטרון אדריכלית
רח' מצפה נוף 56, כרמיאל
טלפקס 04-9484354