

ל"א
13804

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל
תחום שפוט מוניציפאלי - כרמיאל

תכנית מס' ג/13804

עדכון פארק תעשייה מזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965
הפקדת תכנית מס' 13804
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.12.04 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13804
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

יוזם ומגיש התכנית:

החברה הכלכלית לכרמיאל
רח' המלאכה 13 כרמיאל, טלפקס: 04-9883282

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965
אישור תכנית מס' 13804
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.12.04 לאשר את התכנית
האצל ג' 13804
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון: 2 יוני, 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 13804
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מרחב תכנון מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

מרחב תכנון מוניציפלי כרמיאל

תכנית מס' ג/ 13804 הנקראת:

עדכון פארק תעשייה מזרחי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית זו תקרא: עדכון פארק תעשייה מזרחי.
תכנית מס' ג/ 13804
תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית ג/בת/199 שבתוקף בלבד.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ג/בת/199 שבתוקף.
2. **מסמכי התכנית:**
 - 2.1 תקנון התכנית הכולל 6 דפי הוראות בכתב. התכנית כפופה לתשריט תכנית ג/בת/199 שבתוקף.
 - 2.2 דפי נספחים:
 - נספח 1.1 - תעשיות מותרות בתחום התכנית.
 - נספח 1.3 - הליך כניסת מפעל לאזור התעשייה- בקרה סביבתית.
 - נספח 1.4 - הצעות להוראות התכנית - פרק 5 בתסקיר ההשפעה על הסביבתי לג/בת/199.
 - נספח 1.7 - סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי לשפכים תעשייתיים.
 - נספח 1.8 - פרט צינור ושוחה כפולים למערכת ביוב.
 - נספח 1.9 - מערך הפרדת שפכים תעשייתיים- טיפול וסילוק.
 - נספח 1.10 - סכימת איסוף והולכת שפכים.
 - נספח 1.11 - מאזן מים במפעלים ובאזור התעשייה.
 - נספח 1.12 - דרכים ותשתיות.
 - נספח 1.13 - תעודת גמר.
 - נספח 1.14 - שאלון השלכות סביבתיות- סיווג מפעל.
3. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת מס' ג/בת/199 שבתוקף בלבד.
אם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.
במקום שבו אין שינוי, יחולו הוראות תכנית ג/בת/199 שבתוקף.
4. **מקום התכנית:**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת חלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה של כרמיאל.
5. **שטח התכנית:**
שטח התכנית הוא כ- 1,042.15 דונם- מדודים באופן גרפי.
חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.
6. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט של תכנית מס' ג/בת/199.

7. הקרקע:

חלקה	גוש
1-8,16	18844
2-11,13	18845
1,7	18846
118-126	18848
1-16,18,19,38,39	19147
3,10,14,15,19,20-53,82,84	19148
5-7,12,13,15-17,19,21,26-28,30,40,41	19151
140,142	19159
26	19160
2	19165
66	19187

8. יוזם התכנית:

החברה הכלכלית לכרמיאל
רח' המלאכה 13 כרמיאל
טלפקס: 04-9883282

9. בעל הקרקע:

מדינת ישראל
בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211
פקס: 04-6560521

10. עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179
טל: 04-9990321
פקס: 04-9991321

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

11. מטרות התכנית:

- א. שינוי נספח 1.1 לתכנית: תעשיות מותרות בתחום התכנית.
ב. ביטול נספחים: נספח 1.2 שאלון סביבתי.
נספח 1.5 הנחיות לאיכויות שפכים של עיריית כרמיאל.
נספח 1.6 תרשים סכימתי לדרישות אחסון פסולת רעילה וחומרים מסוכנים.
נספח 1.15 נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים.
נספח 1.16 סקר משאבי אויר.

12. נתונים כמותיים עיקריים:

שטחי בניה	יעוד הקרקע
315,000 מ"ר	תעשייה
5,000 מ"ר	מרכז שירותים
800 מ"ר	ספורט ורווחה
650 מ"ר	מתקנים הנדסיים
4,400 מ"ר	מבנה ציבור

13. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין. חרף האמור לעיל, שימוש אשר השתמשו בו כדין, טרם כניסתה של תכנית זו לתוקף, דינו יהיה כדין שימוש חורג שהותר.

פרק 3 - הוראות התוכנית:

14. רשימת תכליות:

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

15. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין. וירשמו על שם עיריית כרמיאל כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

16. חלוקה חדשה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הרשומות, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו בהתאם לגבולות האזורים והחלקות המוצעות כמסומן בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית או באי כוחם לבצע תשריט חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

18. פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם הוגשה תכנית פיתוח לכל השטח עליו תוגש הבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, גבהים, פתרונות חניה, קירות תומכים, ניקוז ושבילים. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית הכוללת טופוגרפיה.

19. חניות:

- א. על בעלי היתרי הבניה לפתור את מקומות החנייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.
- ב. יותר קירוי חניה. תאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה:

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

21. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

21.1 קווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 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.

21.2 קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
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
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

21.3 תחנות טרנספורמציה:

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

22. תשתיות ושירותים:

22.1 ניקוז:

כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

22.2 חשמל:

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

22.3 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית, בתאום עם משרד הבריאות. ביצוע קווי המים בתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה.

22.4 ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית ובתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים, באישור מהנדס הועדה המקומית.

22.4 שמירת איכות הסביבה:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מילוי התנאים של משרד איכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות סביבה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

22.5 מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

פרק 4 - חתימות

יוזם ומגיש התכנית: החברה הכלכלית לכרמיאל

התקדה הכלכלית
לכרמיאל בע"מ

בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ועדה מקומית לתכנון ובניה - כרמיאל:



עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל

נספח 1.1 תעשיות מותרות בתחום התכנית:

עקב התנאים הטופוגרפיים והאקלימיים המיוחדים לאזור אשר עלולים לגרום להיווצרות אירועי זיהום אוויר רבים יש להתייחס בכובד ראש לאכלוס אזור התעשייה במפעלים שונים, להטיל סייגים מראש לכניסת תעשיות מסוגים שונים ולבחון כל מפעל ומפעל האם יהיה מסוגל לעמוד בדרישות הסביבתיות המחמירות.

1. אל אזור התעשייה יוכלו להיכנס תעשיות על פי המותר בתכנית המתאר של כרמיאל ג/4950.

2. סייגים ותנאים נוספים:

א. ציפוי מתכות כתהליך משנה או גימור- יותר שימוש בציפוי מתכות, טיפולי שטח וצביעה של מוצרי מתכת רק כחלק מתהליך המשנה או תהליך הגימור של המוצר העיקרי שהמפעל מייצר, תוך שמירה קפדנית על החוקים וההגבלות לגבי זיהום סביבתי.

ב. לא יותר שימוש בקירור על בסיס אמוניה.

ג. לא יותר שימוש במזוט.

3. מגבלות לסביבה סמוכה:

א. בטווח הקטן מ-500 מ' מאזור מגורים בשזור תותר רק תעשייה היכולה לעמוד בתקני איכות אוויר לאזור רגיש ולדרישות סביבתיות מחמירות בכל נושא ונושא, ככל שהן קימות וככל שהן נדרשות לשמירה על תנאים סביבתיים טובים באזורי המגורים.

ב. יש להגביל את התקרבות המגורים הצפויים על המדרונים הצפוניים והמערביים של הר כמון אל אזור התעשייה המתוכנן.

4. מפעלים אסורים בתכלית:

✓ אסבסט.	✓ אספלט.	✓ בתי מטבחים.
✓ מכון פסדים.	✓ היתוך מתכות ויציקה.	✓ מתקני טיהור אזוריים.
✓ תשלובות כימיות ונפט.	✓ יצור גזים דליקים מעל 100 ק"ג.	✓ קווים תת-קרקעיים לחומרים מסוכנים.
✓ ייצור ואחסון נפצים.	✓ מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים.	✓ בריכות דגים.
✓ גריסה וטחינת אבן.	✓ מפעלים לציפוי מתכות.	✓ גידול בעלי חיים.
✓ ייצור ואחסון חומרי הדברה.	✓ בריכות חמצון.	
✓ ייצור ואחסון דשנים נוזליים.		

נספח 1.3 – הליך כניסת מפעל לאזור התעשייה- בקרה סביבתית.

הפיסקה שמתחת לסעיף א' 16 מבוטלת ובמקומה יהיה הנוסח הבא: הכנה ויישום הנספחים הסביבתיים תעשה עפ"י הנחיות מעודכנות של המחלקה לאיכות סביבה בעיריית כרמיאל, ועם הגופים המוסמכים לאיכות סביבה. כל שאר הנספח עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.4 - הצעות להוראות התכנית – פרק 5 בתסקיר ההשפעה על

הסביבתי לג/בת/199.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.7 – סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי לשפכים

תעשייתיים.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.8 – פרט צינור ושוחה כפולים למערכת ביוב.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.9 – מערך הפרדת שפכים תעשייתיים- טיפול וסילוק.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.10 – סכימת איסוף והולכת שפכים.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.11 – מאזן מים במפעלים ובאזור התעשייה.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.12 – דרכים ותשתיות.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.13 – תעודת גמר.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.

נספח 1.14 – שאלון השלכות סביבתיות- סיווג מפעל.

עפ"י תכנית ג/בת/199 שבתוקף.