

14.9.05

**מחוז צפון
נפה: עכו**

**מרחב תכנון מקומי כרמיאל
תחום שפוט מוניציפאלי כרמיאל**

**תכנית מפורטת מס' ג/ 14569
הנקראת: "שיווק אברהם כרמיאל"**

**מהווה שינוי לתכנית ג/ 2361
ומק/כר/ 2361/ 1 בתוקף
התכנית תואמת לתכנית ג/ 2083**

שטח התכנית

4.488 דונם (במדידה גרפית ממוחשבת).

יוזם ומגיש התכנית

שיווק אברהם כרמיאל בע"מ, רח' האופן 1, א.ת. כרמיאל, טל': 04/9985111

בעל הקרקע

שיווק אברהם כרמיאל בע"מ בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה, נצרת
עלית, טל': 04/6558211

עורכת התכנית

ענת חסיס, אדריכלית ומתכננת ערים. רח' אודם 52 ב', מעלות.
טל': 04/9997359

תאריך

יוני 2003

עדכון

- אוקטובר 2003
- פברואר 2004
- דצמבר 2004
- פברואר 2005
- יולי 2005

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14569
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14.09.05 לאשר את התכנית
 חתום: דניאל גרזי
 יו"ר הוועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14569
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5461
 מיום 23.11.05

מחוז צפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל
תחום שפוט מוניציפאלי כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/ 14569

"שיווק אברהם כרמיאל"

מהווה שינוי לתכנית ג/2361 ולתכנית מק/כר/2361/1 בתוקף
התכנית תואמת ג/2083

פרק א' - זיהוי וסיווג התכנית

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית ג/14569 "שיווק אברהם כרמיאל". מהווה שינוי לתכנית
ג/2361 ומק/כר/2361/1 בתוקף. התכנית תואמת לתכנית ג/2083.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית

תקנון התכנית הכולל 8 דפי הוראות בכתב מחייב
תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 - מחייב
נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:200 - מחייב
נספח תנוע וחניה בקנ"מ 1:250 - מחייב

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 2361 ולתכנית מס/מק/כר/2361/1

4. מקום התכנית

אזור תעשיה כרמיאל, גוש 19159, חלקות 23, 24.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הן כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי
נפרד ממנה.

6. שטח התכנית

4.488 דונם (במדידה גרפית ממוחשבת).

פרק ב' - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

1. מטרת התכנית

- שינוי יעוד מתעשייה למסחר
- איחוד מגרשים 23 ו-24
- שינוי זכויות והגבלות בניה.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

2. עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחי שירות למחסנים
- קביעת שטחי שירות לחניה מקורה בקומת עמודים
- תוספת שטחי בניה עיקריים
- הקטנת קו בנין הקבוע בתכנית לכיוון רח' היוצרים
- תוספת קומות.
- הרחבת הכביש (רח' היוצרים) כדי לאפשר תוספת חניה לאורכו.
- הסדרת שטחים ציבוריים ופרטיים בפינות המגרש

3. פירוט מונחים

לכל המונחים תהיה המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) תשל"ל, להלן "התקנות" ולמונחים הבאים תהיינה המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם כן יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

4. באור סימני התשריט

<u>באור הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול התכנית לביטול	קו כחול מקווקו
כביש מאושר ו/או קיים	שטח צבוע חום
כביש מוצע	שטח צבוע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח למסחר	שטח צבוע אפור ומותחם אפור כהה
שטח למבני תעשייה	שטח צבוע סגול
מס' חלקה/מגרש	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר ברביע העליון של העיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של העיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצדדיים של עיגול	מרווח קדמי מדרך
גבול חלקה/מגרש קיים	קו רצוף ירוק
גבול חלקה/מגרש לביטול	קו מקווקו ירוק
מבנה או מתקן קיים	מצולע משובץ
מבנה או מתקן קיים להריסה	פסים צהובים

5. טבלת שטחים ושימושים

<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>יעוד שטח</u>
<u>מצב מוצע</u>	<u>מצב מוצע</u>	<u>מצב קיים</u>	<u>מצב קיים</u>	
-----	-----	71.54%	3.211	אזור תעשייה
71.54%	3.211	-----	-----	אזור מסחרי
-----	-----	3.00%	0.134	שצ"פ
28.47%	1.277	25.47%	1.143	כבישים
100%	4.488	100%	4.488	סה"כ

6. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין בנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

פרק ג' – הוראות התכנית

1. רשימת התכליות

שטח למסחר: ישמש להקמת מבנה מסחרי, כולל אזור משרדים לשימוש נלווה של המסחר, אזור שירות ואחסנה, וקומת חניה מקורה.
דרכים: ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה, גינון, תאורה ומעבר מתקני תשתיות, הכול לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. עיצוב אדריכלי

- המבנה שיבנה במגרש 24 יהווה תוספת למבנה הקיים במגרש 23. המבנה החדש והקיים יהיו בעלי אותו עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לנספח בינוי המצורף לתכנית זו, הנחיות מהנדס העיר, והנחיות ומגבלות הבניה שלהלן:
- 2.1 חומרי הגמר והחיפויים של המבנה יהיו חומרים קשיחים (אבן, קרמיקה, אלומיניום) ב-100% מהשטח ותואמים את אלה של המבנה הקיים.
 - 2.2 לא תותר צנרת גלויה או כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים. כולל צביעה וסיווד חלקים מהחזית, או פעולת איחסון במקום שלא מיועד לכך.
 - 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של פתחים, שינויים או הרחבות, ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - 2.4 לא תותר התקנת דוד שמש, מגדל קירור, חדר מכונות, מוטות ותריסים, או כל מתקן טכני אחר על גגות הבניינים אלה אם קיבלו היתר ע"י הועדה המקומית.
 - 2.5 תכניות הפיתוח בתחום התכנית יוכנו ויוגשו עם הבקשה להיתר, לאישור מח' מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול: עיצוב הכניסה למגרש, שילוט, 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.
 - 2.6 במבנים בעלי 2 חזיתות או יותר לכיוון דרך ציבורית תותר אך ורק חצר שרות סגורה בתוך קירות מחומרים קשיחים על פי תכנית מאושרת במסגרת הבקשה להיתר.
 - 2.7 לכל מגרש תוכן תכנית שילוט כוללת ומחייבת לאישור מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

פרק ד' - תקנות כלליות

1. הפקעת שטחים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

3. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים לרכב פרטי ומשא, בתחום המגרש, לפי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה תשמ"ג. החניות יכולות להשתלב כחלק מהמבנה, בקומת עמודים, או כחלק מהפיתוח. יוגש נספח תחבורה בבקשה להיתר ויפורטו מקומות החניה התפעולית בתוך ומחוץ למגרש המסחרי.

4. מקלט

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ק בהתאם לדרישות ותקנות הג"א.

5. שירותים ומערכות

כללי – לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי מבנים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס העיר.

5.1 – מים

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

5.2 – ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה באישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. בעלי המבנים ו/או החוכרים יישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים 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 לנקודת החיבור עם הביוב הציבורי.

5.3 – סילוק אשפה

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

5.4 – 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 תבנה כחלק מפיתוח המבנה בתחום קווי הבנין המותרים או כחלק מהפיתוח בתאום עם הועדה לתכנון ובניה. לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית 02. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

5.5 - ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בכל שטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

5.6 – 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.

5.7 – גז

מתקני אספקת הגז יהיו תקינים ויוסותרו ע"י המבנה וישתלבו עם הפיתוח לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר.

6. עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פיתוח ע"י אדריכל מוסמך או אדריכל נוף מוסמך, כולל פיתרון לפירוק ובנית קיר תומך לאורך רח' היוצרים, הגובל עם מגרש 24 לצורך ביצוע החניות המקורות הדרושות.

6.1: עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון

ובניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר, התכנית תכלול את כל הכלול בסעיף 15-6 לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

6.2: בהתחברות לשטחים הציבוריים יבוצעו העבודות לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר.

6.3: גינון וצמחים – עבור כל חלקי התכנית תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה.

אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית חלק התכנית.

7. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

7.1: לא יינתן היתר בניה לבנין 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 והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים בודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

7.2: לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין 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.

7.3: 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'

7.4: חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10	מכבל חשמל תת קרקעי
מ' 5	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 10	מעמודי חשמל מתח עליון

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

8. כיבוי אש

לא ינתן היתר בניה אלה לאחר אישור התכנית ע"י מכבי אש וכיסוי ברשת הידרנטים לשביעות רצונם.

9. גישה לנכים

תנאי למתן היתר בניה היה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

10. ביצוע התכנית

10.1: בתכנית ההגשה להיתר יצוינו חמרי בניה, פרטי גדרות, גיבון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה ופרט לכל שיידרש.

10.2: חידוש רשיון העסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י בעלי המבנים/מפעלים, של המבנים, הגיבון, הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והנקיון בתחום במגרשים שברשותם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית כרמיאל.

10.3: היתרי בניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל מוסמך או אדריכל נופ מוסמך.

הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר ושירותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

11. תנאים להיתר בניה

לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה:

11.1: פיתוח התשתית שבתחומי התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורה ציבורית, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים וכיבוי אש, הכל יעשה ע"י מבקש הבקשה להיתר של המגרש המסחרי.

12. שמירה על איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:

שיווק אברהם כרמיאל בע"מ

אברהם שווק כרמיאל בע"מ
ח.מ. 2-51-272058



בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עורכת התכנית:

ענת חסיס
אדריכלות
ישראל: 33166

ענת חסיס, אדריכלית ומתכנתת עסק

אחרים: