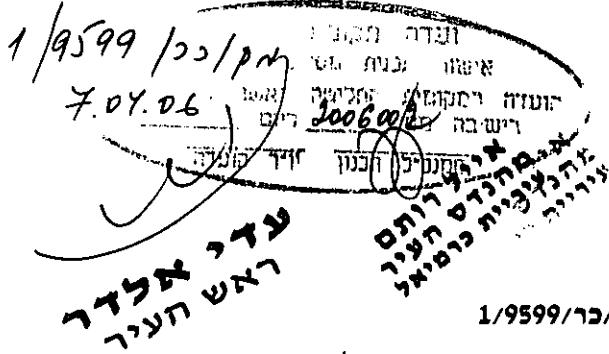


מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

מרחב שיפוט מוניציפאלי : כרמיאל



פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר מק/כר/1/9599
כרמיאל סנטר - מרכז מסחר ותעשיות מתקדמות, המהווה שינוי לתכנית מפורטת
 ג / 9599 שבתוקף והיא תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה
 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 הליך הגשה :

התכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה ומוגשת לוועדה עפ"י תיקון 43
 לחוק התכנון והבניה התשנ"ה -1995.

1.3 מקום התכנית :

ישוב : כרמיאל , אזור התעשייה – כניסה מזרחית לעיר, משיק לכביש עכו-צפת.

נ.צ.מרכזי	מזרח 759/200	צפון 230/500
מספר גוש	חלקות	
19160	9/1, 26 (חלק), 37	
19126	41 (חלק)	

1.4 שטח התכנית :

95.300 דונם (עפ"י קובץ מיפוי ממוחשב).

1.5 בעלי עניין

יוזם התכנית :

ביג מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 550017677
 רחוב יד חרוצים 7, הרצליה פיתוח 46730
 טלפון- 09-9577220 פקס- 09-9578686
 נכסי אזורים בע"מ
 רחוב הרכב 5 תל-אביב 67771
 טלפון-01-6897999
 פקס-03-6897989

מסמך 1 חלק 4
 31/7/06

בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 1700
טל. 04-6568211-04 פקס – 04-6560521

עיריית כרמיאל

שד' קק"ל 100 כרמיאל
טל- 04-9085555 פקס- 04-9085679

עורך התכנית :

אדריכל צפריר גנני מס.רישיון 27109
ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ
רח' המסגר 20, ת"א 67776
טל- 03-6887001 פקס – 03-6887002

1.6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 9599 שבתוקף.
עם אישור תוכנית זו, הוראותיה תהיינה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

1.7 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 9 עמודים – מחייב.
- ב. תשריט בק.מ. 1: 1000 הכולל תכניות מצב קיים ומצב מוצע- מחייב.
- ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 1000 מנחה בלבד. שינוי בתכנית הבינוי יותר באישור מהנדס העירייה והוועדה המקומית.
- ד. נספח תנועה וחניה מחייב בנושא כניסות ויציאות למגרשי הבניה שבתחום התכנית, הסדרי התנועה והסדרי החניה בתחום התכנית.

1.8 תאריך הכנת התכנית

שלב	תאריך
עדכון	4/6/06

סימון בתשריט	
קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקווקוו	גבול תכנית מאושרת
קו שחור משונן, ספרות בקו שחור	גבול גוש ומספרו
קו ומספר בירוק כהה	גבול חלקה רשומה ומספרה
שטח צבוע חום-בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע חום מותחם בחום – כהה	אזור מבני ציבור
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע אפור מותחם באפור – כהה	אזור למסחר
שטח צבוע לסירוגין פסים אפורים ולבנים	שטח לשירותי דרך
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבור פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קוים שחורים משובצים באלכסון	זכות מעבר לציבור
קו אדום מקוטע	קו בנין
בספרה שחורה ברבע העליון של עיגול	מספר דרך
בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול	רוחב דרך
בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	קווי בנין מינימאליים

פרק 2 – מטרות התכנית והוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית – עפ"י סעיף 62 א.א. (א) לחוק התכנון והבניה.

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, עפ"י סעיף 62 א.א. (א) (1).

ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים - שינוי בהעמדת המבנים, בגובה מרבי ותוספת קומות- עפ"י סעיף 62 א.א. (א) (5).

ג. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור על פי סעיף 62 א (א) (3).

2.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר		ייעוד
% מסה"כ	שטח (דונם)	% מסה"כ	שטח (דונם)	
שטח התכנית		שטח התכנית		
19.16%	18.25	19.16%	18.25	דרך קיימת מאושרת
8.18%	7.80	8.18%	7.80	אזור לבניין ציבורי שפ"פ
2.31%	2.20	2.31%	2.20	
4.44%	4.23			101 א'
8.15%	7.77			101 ב'
12.59%	12.00	12.59%	12.00	סה"כ
57.76%	55.05	57.76%	55.05	אזור מסחרי
100%	95.30	100%	95.30	סה"כ שטח התכנית

2.3 רשימת תכליות

א. שטח לתעשייה עתירת ידע (שטח צבוע בסגול)

(1) שטח לתעשייה עתירת ידע ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, לרבות מרכזי תצוגות וסחר למוצרי תעשייה עתירת ידע, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, מתקני שירות, בתי תוכנה ומתקנים תעשייתיים אחרים שמטרתם לשרת את היעדים הנ"ל.

תותר הקמת מרכז שירותים לריכוז שירותים למפעלי התעשייה שהקמתם מותרת כנ"ל- ואשר יכלול שרותי תקשורת, מסעדות ומזנונים, משרדי יועצים, שרותי צילום ושרטוט, בנקים ודואר. מיקום מרכז השירותים יקבע בתוכנית בקשה להיתר ושטחו לא יעלה על 15% משטח המגרש.

(2) התעשייה שתיבנה בשטח הנ"ל תעמוד בקריטריונים הבאים לשמירת איכות הסביבה:

(א) לא תשחרר לביוב מתכות, מלחים, חומרים אורגאניים ואופי הביוב שלה הוא סניטרי בלבד.

(ב) לא תשמש ולא תאכסן חומרים המוגדרים "מסוכנים" עפ"י החוק ואינה מייצרת פסולת רעילה.

(ג) לא תשתמש בדלק פוסילי כלשהו לאספקת אנרגיה אלא בחשמל בלבד.

- (ד) מגרסות, מטחנות, מפוחים וכדומה.
בקרת אופי העסקים תעשה על ידי מח' איכות הסביבה של עיריית כרמיאל.
- ב. שטח למסחר – (שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה)
ישמש לבניית מבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות, לאישור מהנדס העיר, וכן לחניה פרטית לשירות המבנים, לדרכי גישה, רחבות שירות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, תחנות שאיבה וכל שימוש אחר לשירות המבנים לתעשייה ומסחר שבתחום התוכנית, הכל באישור הועדה המקומית.
במבנה D תהיה הגבלה לגודל חנויות שלא יעלה על 300 מ"ר.
- ג. שטח לבנין ציבורי (חום מותחם חום כהה)
ישמש להקמת מבנה/מבנים ציבוריים וכן לשימושי לוואי הנדרשים להם כמו מזנון, מסעדה, חנות מכירת מוצרים בהיקף של עד 20% משטח המבנה/ים וכן לחניה ולכל שימוש אחר במסגרת השימושים הציבוריים המותרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ולשימושי לוואי להם.
- ד. דרך מוצעת (שטח צבוע אדום)
תשמש לכביש, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב חשמל ותקשורת.
- ה. שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק כהה)
ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים ריהוט רחוב ומעבר מערכות תשתית. תובטח גישת רכב לש.פ.פ. בכבישי שירות, דרך המגרש המסחרי הסמוך לו. בתחום שטח זה לא תותר בניה בשום סוג שהוא.
- ו. זכות מעבר לציבור
תשמש כדרך גישה לציבור ומעבר בין כביש כניסה למתחם, לבין מגרש למבני ציבור.

טבלת זכויות והגבלות בניה – ראה להלן
 טבלת זכויות בניה – קיים ע"פ תב"ע 9599/ג
 (ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בחזקתית, היתרם תשנ"ב 1992)

מגדש מבנים למגדש	צפיפות מבנים	גובה מבנים מרבי	תכסית מרבית %	שטחי שירות (מ"ר)		שימושים (מ"ר)			שטחי בניה (מ"ר)			מרווחי בניה (מ')	מגדש (מ"ר)		שם אזור (שימושים)	מגדש
				מתחת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	סה"כ	מתחת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	אחורי צדדי		קדמי (4) *	גודל מבני		
3	6+1	30	40	24,000	4,800	1,200	15,000	45,000	25,200	19,800	5	5	4,000	12,000	תעשייה	(1)
5	2+1	15	40	-----	5,505	-----	16,515	22,020	-----	22,020	5	5	5,000	55,050	מסחר	(2)
2	2+1	15	40	2,000	2,000	-----	8,000	12,000	2,000	10,000	5	5	10,000	10,000	בנין ציבורי	(3)
אסורה הבניה																
אסורה הבניה																
אסורה הבניה																

הערות

- (1) בשטח לתעשייה יותר שימוש עיקרי למסחר בשביל מרכזו שירותים בהיקף שלא יעלה על 15% משטח המגדש.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית שטחי חניה נוספים כשטחי שירות במרתפים תת-קרקעיים/או בקומות עליונות מפולשות על פי תקני חניה כפי שאלה יידרשו בבניה.
- (3) גובה בניה מרבי כולל במס' הקומות גם קומה טכנית.
- (4)* קו בנין קדמי למגדש למסחר ולמגדש לבנין ציבורי הינו לכביש מס' 85
- (5)* הקומה הנוספת בשטחי תעשייה ומסחר ובנין ציבורי – עבור חדרי מכונות וחדרים טכניים.

טבלת זכויות בניה – מוצע בתכנית זו
 (ע"פ תקנות התכנון והבניה, הלישוב שנסוים ואחוזי בניה בתוכנית, היתרים תש"ב 1992)

צפיות מבנים למגורש	גובה מבנים מרבי		תכנית מרבית %	שטחי שירות (מ"ר)		שימושים עיקריים (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				מרחחי בניה (מ') ^{(6)*}	מגורש (מ"ר)		שם אזור (שימושים)	מגורש
	קומות (5) *	מ'		מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)	מעל למפלס הכניסה (מ"ר)	גודל מיני		גודל המגורש			
2	6+1	30	40%	8,460	1,690	-----	5,290	15,440	8,460	6,980	5	5	4,000	4,230	תעשיה	א' 101
				15,540	3,110	1,200	9,710	29,560	16,740	12,820	5	5	7,770	ב' 101		
5	2+1	18	40	-----	5,505	-----	16.515	22,020	-----	22,020	5	5	55,050	מסחר	102	
2	1+3+1	24	40	2,000	2,000	-----	8,000	12,000	2,000	10,000	5	5	7,800	בנין ציבורי	א 103	
אסורה הבניה												2,200	ש.פ.פ.	ב 103		
אסורה הבניה												2,000	דרך מוצעת			
אסורה הבניה												6,000	דרך קיימת			
אסורה הבניה												9,900	דרך קיימת			

הערות

- בשטח לתעשייה יותר שימוש עיקרי למסחר בשביל מרכז שירותים בהיקף שלא יעלה על 15% משטח המגורש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית שטחי חניה נוספים כשטחי שירות במרתפים תת-קרקעיים/או בקומות עליונות מפולשות על פי תקני חניה כפי שאלה ידרשו בבניה.
- גובה בניה מרבי כולל במס' הקומות גם קומה טכנית.
- * קו בנין קדמי למגורש למסחר ולמגורש לתעשייה יהיו לכביש מס' 85
- * גובה מבנים במגורש לתעשייה – קומה מפולשת + 8 קומות + קומה טכני, סה"כ 52 מ'
- * גובה מבנים במגורש לבנין ציבורי – קומה מפולשת + 3 קומות + קומה טכנית, סה"כ 24 מ'
- * קווי הבניין הרשומים בטבלה תקפים גם במצב של חלוקה למגורשי משנה.

- א. כל ההוראות וההנחיות שבתכנית ג / 9599 שלא שונו בתכנית זו – תקפות.
- ב. הוראות כלליות נוספות
- (1) סידורי הנגשה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה לכלל האוכלוסייה לכל מבנה בשטח התוכנית.
- (2) הוראות חשמל -
- א- 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מטר.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק 3 – מימוש התכנית

- 3.1 תכנית זו תבוצע בשלב אחד.
- 3.2 ביצוע התכנית יתחיל תוך 3 שנים מיום תחילת תוקף התכנית, ולא- תפקע התכנית ותחשב כמבוטלת.

ביג מרכזים מסחריים נ.ל.
השוק הכללי
בשם ג'יג מרכזים מסחריים
שוותפות מתבנת

ביג מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 550017677
רח' יד חרוצים 7, הרצליה פיתוח 46730
טלפון- 09-9577220 פקס- 09-9578686
מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 1700
טל. 04-6568211 פקס - 04-6560521

פרק 4 - חתימות

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עירית כרמיאל

שד' קק"ל 100 כרמיאל

טל- 04-9085555 פקס- 04-9085679

עורך התכנית :

אדריכל צפריר גנני מס.רישיון 27109

ב.פלג אדריכלים

רח' מסגר 20, ת"א 67776

טל- 03-6887001 פקס - 03-6887002

פלג אדריכלים
המסגר 20, תל-אביב 67776
טל: 6887002/6887001 FAX