

ת"ע
47.06

2006762

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 175
15111 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.3.06 לאשר את התכנית
 סמנלית לתכנון
 נציג עדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי כרמיאל
תכנית מספר ג/ 15111
פארק תעשייתי כרמיאל- גן גלרם.

15111 הודעה על אישור תכנון מס'
5585 פורסמה בלקט הפרסומים מס'
28-9.06 מיום

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות :

גושים	חלקות
19160	63

שטח התכנית : 5.046 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל,
 מחוז הצפון, ת.ד. 580, נצרת עלית.
 טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית : החברה הכלכלית לכרמיאל .
 ת.ד. 1130, רח' המלאכה 13, כרמיאל . 21921.
 טל פקס : 04-9883282 .

עורך התכנית : רמה חיטרון - אדריכלים.
 רח' מצפה נוף 56, כרמיאל.
 טלפקס : 04-9884354

תאריך : 10.5.06

מס' מהדורה	תאריך
6	30.10.05
2	10.5.06

מסמך 1-3
 א

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא פארק תעשייתי כרמיאל - גן גלרם .
תכנית מס' ג/ 15111 -
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/בת/ 280 (בתוקף) ולתכנית מפורטת ג/ 13803 (מופקדת).
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר ג/בת/ 280 (בתוקף), פארק תעשייתי כרמיאל לגבי חלקה 63 בלבד ולתב"ע ג / 13803 (מופקדת) המאפשרת סוגי תעשייה נרחבים באותו אזור.
2.2 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. במקום שבו אין שינוי, יחולו הוראות ג/בת/ 280 שבתוקף ו ג - 13803 שבהפקדה.

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת גיליון תשריט בק.מ. 500: 1, 9 דפי הוראות בכתב, המהוות את תקנון התכנית, נספח תנועה .

4. גבולות התכנית:

כפי שמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

5. שטח התכנית:

5.046 דונם, מדודים באופן גרפי.

6. מקום התכנית:

בחלקו הדרומי של אזור התעשייה גן גלרם, רח' הנפח 18, כרמיאל.

7. מטרות התכנית:

- 7.1 שינוי יעוד : א. משטח ציבורי פתוח המיועד לספורט לשטח המיועד לתעשייה.
ב. משטח דרך (כביש מס' 4) לשטח תעשייה .
- 7.2 הגדרת זכויות והגבלות בניה במגרש המיועד לתעשייה.
- 7.3 קביעת הנחיות סביבה, פיתוח, בניה, ותחבורה למגרש 63, כך שיתאימו לדרישות בהוראות התכנית ג/בת/ 280 ולפרוט ההוראות בתקנון זה.

8. שימושים בקרקע ובמבנים :

לא יינתן היתר בניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
שטח בדונם	אחוזים %	שטח בדונם	אחוזים %	
3.404	67.46	-	-	שטח ציבורי מיועד לספורט
-	-	0.350	6.93	שפ"פ
-	-	3.201	63.44	תעשייה
1.642	32.54	1.495	29.63	כביש
5.046	100.00	5.046	100.00	סה"כ

9. ציונים בתשריט :

1. קו כחול
 2. שטח צבוע ירוק
 3. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה
 4. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה
 5. שטח צבוע סגול
 6. שטח צבוע חום
 7. קו שחור ברקע התכנית
 8. מספר בעיגול
 9. מספר עליון , מספר תחתון , מספרים צדדיים
- גבול התכנית
שטח ציבורי פתוח
שטח ציבורי פתוח מיועד לספורט
שטח פרטי פתוח
שטח מיועד לתעשייה
דרך קיימת
גבול מגרש
מספר מגרש/חלקה
מס' דרך, רוחב דרך , קווי ביניים

10. רשימת התכליות :

10.1 שטחים לתעשייה עתירת ידע (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, כ"כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שירות, משרדים שירותי חניות, מוסכים, מחסנים שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, לאחר אישור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה על 500 מ"ר. מיקום חנות המפעל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה. מיקום חנות המפעל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
שטחים פרטיים פתוחים יגונו ויתוחזקו עפ"י תכנית פתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
לא תורשה הפניית פתחים תפעוליים לכבישים ראשיים. תוקם סוללה מגוננת להסתרה לפי דרישת מהנדס הועדה.

10.2 שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק)

לא ייבנה בשטח זה מבנה כלשהו. השטח ישמש לגינון ו מעבר מערכות תשתית. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח כלול בקו הביניים המסומן בתשריט.

10.3 דרכים (חום) : ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ותעול ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותיקשורת.
לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 1 אלא מתוך הכבישים הצדיים בלבד.
לא תותר בניה בדרכים.

סעיף 11. טבלת זכויות בניה על פי המפורט בטבלה שלהלן (מצב קיים ע"פ ג/בת/280):

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התיכון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור		גודל מגרש דונם	אחוז בניה/שטח בניה מירבי		גובה					בניה		תכנית מירבית	מרחבי בניה		מטר
			מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שירות D	סה"כ כל המפלסים E	מס' קומות	מטר גובה				קדמי	עד דרום	צד מזרח
שטח מיועד לספורט מגרש 63		3.404	40% = 1,361.6 מ"ר (20%) לקומה		30% = 1,021.2 מ"ר (15%) לקומה	10% = 340.4 מ"ר (5%) לקומה	40% = 1,361.6 מ"ר (20%) לקומה	2	14			20% = 680.8 מ"ר	10	5	5
דרך כביש מס' 4	1.642	אסורה	בניה	בדרכים					-	-	-	-	-	-	-

סעיף 12. טבלת זכויות בניה על פי המפורט בטבלה שלהלן (מצב מוצע):

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות
התיכון והבניה.

חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים
תשנ"ב 1992

שם האזור		גודל מגרש דונם	אחוז בניה/שטח בניה מירבי		גובה בניה (2)					הכנסת מירבית	מרחבי בניה	מטר
			מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס הכניסה (1) B	שטחים עיקריים C (4)	שטחי שירות D	סה"כ כל המפלסים E	מס' קומות	מטר גובה			
תעשייה + שפ"פ 63 מגרש	3.551	120% = 4,261.2 מ"ר	100% = 3,551 מ"ר (1)	100% = 3,551 מ"ר	100% = 3,551 מ"ר	120% = 4,261.2 מ"ר	220% = 7,812.2 מ"ר	5	21	35% = 1,242.85 מ"ר	10	5
דרך כביש מס' 4	1.495	אסורה	בניה	בדרכים				-	-	-	-	-

- 1) תותר בניית קומת מרתף לצורך שיטחי שרות עד גבולות המגרש באישור מהנדס העיר. ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים.
- 2) גובה הבניין ימדד מפני הקרקע המתוכננים הסמוכים לבניין (הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין).
- 3) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
- 4) תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח החנות לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה על 500 מ"ר.

13. בינוי, פיתוח.

13.1 תותר בניה של מבנה בשטח כללי, תכנית קרקע ומרווחי בניה כמפורט בטבלה שלעיל.

13.2 הגבהים במבנה וחלוקת השטחים בין הקומות יקבעו תוך התייחסות לצורתו הארכיטקטונית, וכך שהקומה העליונה תיסוג פנימה בקו החזית מקו הקומות התחתונות נסיגה משמעותית בהתאם להנחיות מינהל הנדסה.
המתקנים ההנדסיים הממוקמים מעל הגג ילקחו בחשבון בקביעת הגובה והצורה הארכיטקטונית.

13.4 חזות – בתכנית הגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין ע"ג החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו מדרכים ציבוריות ו/או מכניסות של מפעלים שכנים. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכת תשתית מיקום ופרטי שילוט תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפת, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג חתך למפגע חזותי, להנחת דעת מינהל הנדסה.
- יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור. שטח גג מכוסהכאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, פח גלי או בד.
- בחזיתות המבנים יבנו לפי הצורך פירים למעבר צינורות. עיצוב הפירים יהיה באישור מינהל הנדסה.
- בכל מקרה יהיה מתן היתר הבניה מותנה באישור מפורש של חזות הבניין ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתן רשיון עסק יהיה מותנה בבצוע הנחיות מהנדס הועדה. חזית קומת מרתף או מסד הבולטת מעל פני הקרקע הסופית תעוצב כדוגמת שאר הקומות.

13.5 שפ"פ בשטח של כ- 50 מ"ר יתווסף בחזית המבנה בפינה הצפון מזרחית לאפשר מבט פתוח ועיבוי צימחיה מול ציר הכביש.

13.6 גינון – בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש תוקם גינה עפ"י תכנית הפיתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% כולל שפ"פ משטח המגרש כולו. לא תותר הקמת גדרות לאורך הכביש הראשי מס' 1 אלא בחצרות אחוריות בלבד. תותר הקמת גדר סביב האתר כולו.
בצוע הנחיות אלו יהיה תנאי למתן רשיון עסק.

13.7 פתוח האתר – פתוח מגרש התעשייה לא יחרוג מתחום המיגרש. בנוסף היזם יבצע שיקום השצ"פ בגבול הדרומי של המגרש ועד דרך הביוב – אם השצ"פ ישתנה או יפגע כתוצאה מפיתוח שטח המגרש, השיקום יכלול ביצוע של האלמנטים הבאים: המסלעה, הקרקע הצימחיה והגדר.
כמו כן יבצע היזם מערכת שתילה והשקיה של השטח בין המגרש למסלעה.
ביצוע השיקום והשתילה יהיה תנאי לקבלת טופס 4 למבנה התעשייה.

13.8 דרכים -

- א. מקומן ורוחבן של הדרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- ב. קווי הבנין הקידמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. שטח פרטי פתוח כלול בקו הבנין המסומן בתשריט.
- ג. תותר חניה לאורך הכבישים במקומות המסומנים.
- ד. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוונים.
- ה. לא תותר בניה בתחום הדרכים.

14. שמירת איכות הסביבה :

בהתאם לסעיף 16 בתקנון תב"ע ג/בת/280 (בתוקף) ולשינויים שהותרו בתב"ע ג / 13803 (מופקדת).

15. תשתיות ושרותים :

- מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום דרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה יהיו בקיום תת קרקעיים.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

17. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות :

1. **חלוקה :** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **רישום :** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
3. **היטל השבחה :** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. **חניה :** החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא כולל אזורי תמרון פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וע"י מהנדס העיר.
5. **הוראות הג"א :** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. **כיבוי אש :** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. **סידורים לנכים :** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

19. חתימות

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית: החברה לביטוחים

לכרמיאל בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל :

עורך התכנית : רמה חיטרון - אדריכלית.

רמה חיטרון
רח' מנחם
מילנסקי 04