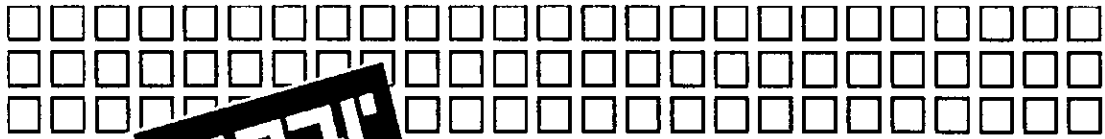


משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 11-06-2008  
 נתקבל  
 נצרת עילית

כ"ב  
 11.6.08  
 2007827

**תכנית מפורטת מס' ג' / 16088**  
**תעשייה - כתר פלסטיק**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 2371 - אז"ת דרומי,**  
**בתוקף**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / בת / 124 - כתר כרמיאל,**  
**בתוקף**  
**שינוי לתרש"צ 16 / 18 / 1 - אז"ת כרמיאל.**

**הוראות התוכנית (תקנון)**



**יובתים**  
 (1993) בע"מ  
 חכנו ועיצוב אדריכלי

גבי מגן - גידי כרמון  
 כרמיאל, ת.ד. 252 מיקוד 20100 טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

תאריך עדכון: 14.10.07

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 16088  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.10.07 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16088  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5842  
 מיום 18.10.08

## מחוז הצפון

### נפת עכו

מרחב תכנון מקומי : כרמיאל

תחום שיפוט מוניציפלי : כרמיאל

שם ישוב : כרמיאל

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/16088 תעשייה – כתר פלסטיק.  
 שינוי לתכנית מפורטת מספר : ג/2371 – אז"ת דרומי, בתוקף.  
 שינוי לתכנית מפורטת מספר : ג/בת/124 – כתר- כרמיאל בתוקף.  
 שינוי לתרשי"צ 1/18/16 – אז"ת כרמיאל.  
 תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו הכחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

##### 1.2 מקום התוכנית:

כרמיאל

נ.צ. מרכזי :		מזרח : 759000	צפון : 230500
גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19160	9,10,33,34,35	18,30	

##### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא : 46.52 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת על גבי מפה מצבית שהוכנה ע"י " י. פומרנץ – מודד מוסמך" ת.ד 399 כרמיאל מס' רשיון : 605 טל : 04-9881365 פקס : 04-9889281 .

##### 1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: 1. מנהל מקרקעי ישראל  
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17000  
 טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521

בעלי הזכויות: 1. ש.ב.א ברקן בע"מ – חברה : 51-1240079  
 ספיר 2 הרצליה – 46852  
 טל. 09-9591213, פקס. 09-9554990

**2. עיריית כרמיאל**

שד' ק.ק.ל 100 כרמיאל.  
טל. 04-90856671, פקס. 04-9085679

**3. כתר פלסטיק בע"מ – חברה: 51-509009**

ספיר 2 הרצליה – 46852  
טל. 09-9591213, פקס. 09-9554990

**יזם התוכנית: ש.ב.א ברקן בע"מ – חברה: 51-1240079**

ספיר 2 הרצליה – 46852  
טל. 09-9591213, פקס. 09-9554990

**עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (1993) בע"מ, רשיון מס': 24159**

ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100  
טל. 04-9886919, פקס. 04-9883867

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר: ג/2371 – אז"ת דרומי, בתוקף.  
שינוי לתכנית מפורטת מספר: ג/בת/124 – כתר- כרמיאל בתוקף.  
שינוי לתרשי"צ 1/18/16 – אז"ת כרמיאל.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי תוכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,000
- ג. תכנית הסדרי תנועה וחניה
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
יוני 2003	עדכון 1
אוקטובר 2003	עדכון 2
ינואר 2004	עדכון 3
אוקטובר 2005	עדכון 4
נובמבר 2006	עדכון 5
ספטמבר 2007	

**1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.****1.9 באור סימני התשריט:**

שטח צבוע אפור בהיר תחום בקו אפור כהה	שטח למסחר
שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בתום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
קו מרוסק כחול	גבול תכנית מאושרת
קו רציף כחול	גבול תכנית מוצעת
קו רציף שחור עם משולשים שחורים עם מספר הגוש	גבול גוש ומספרו
קו רציף ירוק ומספר בתוך ריבוע בצבע בירוק.	גבול חלקה ומספרה
קו רציף שחור ומספר מוקף באליפסה בצבע שחור	גבול מגרש ומספרו
קו מקוטע ירוק ומספר מוקף בריבוע בצבע ירוק במרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול (הרוזטה).	מס' הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול (הרוזטה).	רוחב הדרך
ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול (הרוזטה).	קו בניין מינימלי

## 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
78.29	36.42	76.46	35.57	שטח לתעשייה
13.82	6.43	15.65	7.28	שטח ציבורי פתוח
7.89	3.67	7.89	3.67	דרך קיימת
100	46.52	100	46.52	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

## 2.1 מטרות התוכנית :

- א. תכנון מחדש של שטח תעשייה קיים, הקצאת שטחים ומתן הוראות שינוי יעוד לשטחים שבתחום התכנית.
- ב. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה.
- ג. הסדרת תנועה וחניה בשטח התכנית.
- ד. שינוי בזכויות והגבלות בניה.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע המיועדת לשטח ציבורי פתוח לשטח המיועד לתעשייה.
- ב. שינוי קו בנין בדרך 21 מ-5 מ' – הקבועים בתכנית הקיימת, ל-4 מ'.
- ג. הסדרת תנועה וחניה ודרכי גישה מדרכים קיימות לשטח התכנית.
- ד. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ה. קביעת הנחיות אדריכליות.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
		תעשייה :
	30,129	1. מבני יצור
	200	2. חנות מפעל
	30,329	סה"כ :

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים.

##### 3.1.1 שטח לתעשייה:

א. ישמש להקמת מבנים לתעשייה, לבתי מלאכה, חנות מפעל, משרדים, חניות, מחסנים והמתקנים הטכניים הנדרשים להפעלתם.

ב. מרתפים: תותר בניית מרתפים שימשו לחניה, מקלטים, ומתקנים טכניים, שטח המרתפים ייכלל במניין שטחי השרות באחוזי הבניה.

##### 3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

א. בשטח זה לא תותר בניה למעט, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומשחק, ומעבר תשתיות ציבוריות.

ב. בתחום רצועת השצ"פ יותר מעבר ציבורי שיחבר בין שני שטחי התעשייה הגובלים עימו, שבביל מרוצף, רמפה ו/או מדרגות. חיבור זה יתואם ויאושר ע"י עיריית כרמיאל ויסומן בבקשה להיתר.

##### 3.1.3 דרך:

דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להלכי רגל – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה –  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

##### 3.2.1 מצב קיים:

שם יעוד השטח	גודל מגרש מיני. במ"ר	קווי בניה מ'			אחוזי בניה				גובה בניה			
		צדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטח עיקר	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במי
תעשייה:												
ג/2371	-	-	-	5	105	-	80	25	65	105	2	-
ג/בת124	1,000	5	5	5	130	-	130	-	65	130	2	12

**מצב מוצע :**

שם השטח	גודל מגרש מיני במ"ר	קווי בניה מ'						גובה בניה				
		צדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטח עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במ' (1)
תעשייה:												
1. מג' 200	2,000	0	0	4	105	-	80	25	65	105	2	15
2. מגרש 18	1,000	5	5	5	130	-	130	-	65	130	2	12

**הערות :**

- (1) גובה המבנה יימדד מקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. תותר בניה מעל גובה זה למתקנים ומבני שירות, כגון: מיכלי חומר גלם, ומתקנים טכניים, כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) בניה בקו 0 בחזית אחורית או בחזית צד תותר בתנאי של חזית אטומה והסדרת ניקוז הגגות לתחום המגרש. בניה בקו 0 לכיוון השצ"פ מותנת בטיפול בחזית, כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (4) במגרש מוצע 200 תותר הקמת חנות מפעל בגודל 200 מ"ר/ או 0.6% משטח החלקה והני"ל ייכלל באחוזי הבניה המותרים.

**1.3 הוראות נוספות:****א. - הוראות כלליות:****1. עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח****1.1 עיצוב אדריכלי**

- 1.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, כולל: שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, מערכות תשתית, חצרות שרות ומתקנים טכניים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה ושילוט גידור ושערים חיצוניים.
- 1.1.2 חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**1.2 פיתוח**

- 1.2.1 הגשת וקבלת אישור לתכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש תהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול, בין השאר: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור וגינון, פרטי חומרי הגמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
- 1.2.1 תכנית הפיתוח בק.מ 1:250, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כנספח לבקשה להיתר.

- 1.2.2 תכנית גינון והשקיה תאושרנה מראש ע"י מחלקת הגינון וההשקיה בעיריית כרמיאל.  
 1.2.3 תכנית הסדרי תנועה וחניה לכל מגרש תאושרנה מראש ע"י מחלקת התחבורה בעיריית כרמיאל.

## **ב. תשתיות:**

### **1. מים:**

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ב. תכנית חיבור המים לרשת העירונית תאושר מראש ע"י מחלקת המים בעיריית כרמיאל.

### **2. ניקוז:**

- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה השתלבות במערכת הניקוז העירונית ותיאום עם רשות הניקוז, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. בתחום התוכנית.

### **3. שפכים:**

- דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול, במידה ונדרשים, עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב העירונית תאושר מראש ע"י מחלקת איכות הסביבה ומחלקת התשתיות בעיריית כרמיאל והועדה המקומית רשאית לדרוש את אישור המשרד לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.

### **4. איכות הסביבה:**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מהיחידה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. והועדה המקומית רשאית לדרוש גם את אישור המשרד לאיכות הסביבה.

### **5. חשמל:**

- אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של הח"י.  
 אישור בנייה מתחת ובקרבת קווי 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 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.

- ב. 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.

- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6. אשפה:**

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

**ג. - הוראות כלליות****1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**3. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלה חלים ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

**4. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**5. חניה:**

החניה 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. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.

**6. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**7. כיוו אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



פרק 4 - חתימות

בעלי הקרקע:

עיריית כרמיאל

בעלי הזכויות:

מתר פלסטיק בע"מ  
2000 א.ת. הרצליה 46852

ש.ב.א. ברקו בע"מ

יזם התוכנית:

ש.ב.א. ברקו בע"מ

עורך התוכנית:

יובת (1443) בע"מ  
טל. 9886919 פקס. 9883867  
החרושת 49 ת.ד. 252  
כרמיאל 20100