

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 2008-07-01
 נתקבל

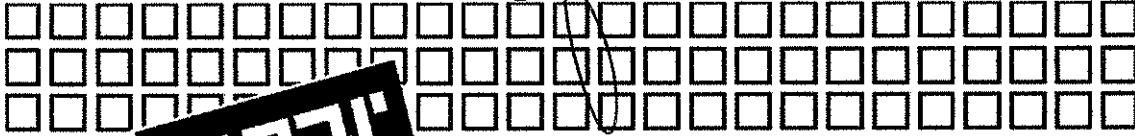
תכנית מפורטת מס' ג' / 15812
מתחם אופן- חרמש - אז"ת כרמיאל
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' 2361 - בתוקף.

הוראות התוכנית (תקנון)

הודעה על אישור תכנית מס' 15812
 מרסמה בילקוסי הפרסומים מס' 5899
 מיום 12.1.09

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15812
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.08 לאשר את התוכנית

מאיר שטרנהיים
 יו"ר הועדה המחוזית
 שר הפנים



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/ 15812 מתחם אופן- חרמש - אז"ת כרמיאל.
שינוי לתוכנית מפורטת מספר : ג/ 2361-בתוקף.

1.2 חלות:

הוראות תכנית זאת יחולו על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.3 מקום התוכנית:

אז"ת - כרמיאל

נ.צ. מרכזי :		מזרח : 758850	צפון : 229300
גוש	חלקות	חלקי חלקות	115,117
19159	29		

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא : 4.854 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת על גבי מפה מצבית שהוכנה ע"י " י. פומרץ - מודד מוסמך" ת.ד 399 כרמיאל
מס' רשיון : 605 טל : 04-9881365 פקס : 04-9889281 .

1.5 בעלי עניין:

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

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

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

יוזם התוכנית: החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ.
ח-פ : 51076220
המלאכה 13 א.ת.כרמיאל - 21651
טלפקס : 04-9883282

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (1993) בע"מ, רשיון מסי : 24159
ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100
טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר : ג/ 2361 – בתוקף .

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

1.7 מסמכי תוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים
ב. תשריט בקני"מ 1:1,000
ג. תכנית בינוי וחניה
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מנחה

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יוני 2004	עדכון 1
20.9.04	עדכון 2
12.12.04	עדכון 3
08.05	עדכון 4
4.4.07	

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

שטח לתעשייה	שטח צבוע סגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק כחול
גבול תכנית מוצעת	קו רציף כחול
גבול גוש ומספרו	קו רציף שחור עם משולשים שחורים עם מספר הגוש
גבול חלקה ומספרה	קו רציף ומספר בצבע ירוק.
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול (הרוזטה).
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול (הרוזטה).
קו בניין מינימלי	ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול (הרוזטה).

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	70.46	3.420	שטח ציבורי פתוח
29.54	1.434	29.54	1.434	דרך קיימת
70.46	3.420	-	-	שטח לתעשייה
100	4.854	100	4.854	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

א. שינוי ייעוד קרקע המיועדת לשטח ציבורי פתוח לשטח המיועד להקמת מבני תעשייה שישתלבו באזור.

ב. הגדרת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ב. מתן אפשרות לחלוקת משנה של המגרש לפי הצורך.

ג. מתן הוראות והנחיות לבינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח שיתאימו לתנאי הטופוגרפיה במקום.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	הערות
תעשייה	2,225	

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת תכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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. יישמש להקמת מבנים לתעשייה ולבתי מלאכה. המבנים יכללו שטחים נלווים כגון: משרדים, חניות, מחסנים והמתקנים הטכניים הנדרשים להפעלתם.

ב. כל מפעל יעמוד בדרישות המינהל לאיכות הסביבה ברשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, בקביעת סף כניסה ובתנאים למתן היתר בניה.

3.1.2 דרך:

תשמש לכביש, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניה לאורכה, נטיעות, מעבר לקוי ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת..

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	גודל	קווי בניה מ' (5)			אחוזי בניה				גובה בניה					
		מגרש מיני במ"ר	צידי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה **	שטח עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ			
שצ"פ	3,420	-	0-5	0-5	0-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2.2 מצב מוצע:

שם	גודל	קווי בניה מ'			שטחי בניה מותרים				גובה בניה			
		מגרש מיני במ"ר (4)	צידי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה (2)	שטח עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ	
תעשייה	1,000	5	5	5	0	85%	65%	20%	43%	85%	2	10

הערות:

- (1) גובה הבניינים לא יעלה על 10 מ', עם זאת, תותר בניית מתקנים טכניים מעל לגובה זה, כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- גובה המבנה יימדד מקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) תותר בניית גלריות ושטחים ייכלל באחוזי הבניה המותרים, על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
- (4) בעת חלוקת המגרש למגרשים משניים, חלוקת זכויות הבניה תעשה באופן יחסי לגודל המגרש.
- (5) קוי בנין במצב קיים מבוססים על תשריט תב"ע ג/ 2361

3.3 הוראות והנחיות נוספות:**א. בינוי****1. שימוש בקרקעות ובמבנים**

היתר להקמת מבנה/מבנים או לשימוש בקרקע יינתנו בתנאי של עמידה בהוראות הבניה והתכליות המותרות בתכנית זו בלבד.

2. הוראות עיצוב אדריכלי

- 2.1 בבקשה להיתר יסומנו חומרי בניין על גבי החזיתות של המבנים, אחסנת חוץ וחצרות משק ימוקמו בחזית אחורית או יוסתרו ע"י גדרות אטומות בגובה 2.0 מ', או ע"י קירות אטומים כך יראו לעין, תכנית המגרש תוגש על רקע מזיזה עדכנית, בקנה מידה 1:250 או 1:100, כפי שישרד, בתכנית יסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור, כמו כן יפורטו פרטים לכל נושא ויובאו לאישור מהנדס הועדה, כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
- 2.2 חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו:
 החזיתות יצופו במלואם בחומרים קשיחים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה, כגון אבן, קרמיקה וכו', יתאפשרו אלמנטים מבטון חשוף ובחומרים קשיחים אחרים, והכל בכפופות לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. חומרי הגמר למבני העזר יהיו כמו הגמר של המבנים העיקריים.
- 2.3 מתקני גג, מזגנים וצנרת:
 יש לתכנן את הגגות כחזית חמישית לבנין, כל המתקנים הנלווים, כגון: אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכו', יתוכננו בצורה אסתטית, ויהו חלק אינטגרלי מהמבנה.
 לכל בקשה להיתר יש לצרף את תכנית הגגות, מזגנים וצנרת בנין, כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה שתבטיח חזית שתהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אדריכלי הולם שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- 2.4 לא תותר העברת צנרת גלוי בחזיתות המבנים, בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ומעיצוב החזית.
- 2.5 המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שירותי הכבאות ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.
- 2.6 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים:
- 2.6.1 לא תותר כל פעולה שתהווה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל: צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים, שלא על פי התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.
- 2.6.2 כל התשתיות בתחום המגרש, כגון: מים וביוב, חשמל ותקשורת, מחשבים וטל"כ, גז וכו' תהיינה תת קרקעיות, תקניות ויתחברו למבנים בצורה פנימית.
- 2.6.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים ו/או תעלות אוויר בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2.6.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 2.6.5 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק יהיה ניתן למקם מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 2.6.6 בחזית כל מבנה הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית
- הפיתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חניות מגוננות.
- 2.6.7 מבנה או מתקן שירות לא יחרוג מקו בנין המותר בתכנית הבניה והפיתוח.
- 2.6.8 חיבור מתקנים הנדסיים אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרולים הבנויים בתוך מאצרה נמוכה מפני הקרקע וגלוי לעין, מכוסים בסבכה בלבד, לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני עזר לבנין, אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים, כגון פרגולות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

3. תנאים למתן היתר בניה:

- 3.1 א. לכל מבנה בשטח התכנית יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים, צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספת כיוצא בזה – מידה ויידרשו בעתיד על-פי סוג העסק שיפעל במקום.
- ב. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנייל לא יינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.
- 3.2 יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.
- 3.3 יש לסמן בתוכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.
- 3.4 יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
- 3.5 באם תותקן בבניין מערכת מרכזית לאזור ומיזוג, יהיה מפסק נפרד לכל יחידה.
- 3.6 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בדיקה ואישור מערך התנועה על ידי משרד התחבורה.

ב. תשתיות:**1. מים והידרנטים:**

אספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית כרמיאל. בעלי היתר הבניה יבצעו על ידם ועל חשבונם הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו על ידי רשות הכיבוי, ומערכת כיבוי אוטומטית במידה ויידרשו על ידי רשות הכיבוי. כל עבודה תידרש להיעשות בתאום עם משרד מהנדס העיר ומחלקת התשתיות העירונית למניעת פגיעה בצנרת.

2. ניקוז מי גשם:

ניקוז מי הגשם – חלחול, ניקיון טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית. כמו כן לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקום אחר. כל האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי בתענית להיתר בניה ובתאום עם רשות הניקוז.

3. ביוב:

כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת, או יוצג פיתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל מערכת זו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב – במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית.

4. חשמל:**א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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' |
| ברשת מטח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ' |

הערה: במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון / מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לקבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש הסופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ או חברה אחרת בעלת רשיון ממשלתי, הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מיקום תחנות טרנספורמציה יותנה באישור הוועדה המקומית ולאחר בדיקת השפעות הקרינה האלקטרומגנטית על פי החלטתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית כרמיאל. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ג. תחנות שנאים:

לא תותר הקמת תחנות שנאים או עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד ובתחום קווי הבניין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרש אך ורק כאשר הוועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר. על זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

5. אשפה ופסולת:

סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו על ידי מהנדס העיר ו/או מחלקת התברואה העירונית. הפסולת תפונה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

ג. הוראות כלליות:**1. חנייה:**

החניה תהיה בהתאם לתקנות התענון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תיקבע על פי דרישות מהנדס העיר ותהיה לפחות על פי תקן חנייה שבתוקף בעת מתן היתר בנייה. החניה תהיה בתחום שטח המגרש, חניית רכב המכיל חומרים מסוכנים ו/או דליקים תהיה בחניון מיוחד המסומן בתשריט או לחילופין באישורה של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית כרמיאל.

2. הגנה אזרחית:

ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התעניית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם להנחיית הג"א.

3. שימוש נכים:

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

4. שמירת איכות הסביבה:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. למעט כל השימושים המפורטים בהגדרה "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) – 1990 . אישור המחלקה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

5. הגבלות תברואתיות:

כל מפעל המבקש יכנס לאיזור יגיש בקשה למשרד לאיכות הסביבה ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבות של המפעל. כל אחד משני הגופים יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון, הכנת סקר סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית כרמיאל. המפעל יגיש את הסקר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר יינתנו לאחר בדיקת הסקר או השאלון.

טיפול בשפכים יעשה בתחום המגרש ולפי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריה ויקבל את אישורה כתנאי לקבלת היתר בניה.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. שילוט:

השילוט יהיה חלק מעיצוב חזית המבנה, וייכלל בבקשה להיתר בניה שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

8. תכנית פיתוח ונוף:

- 8.1 אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מח' התשתיות ומחלקת הגינון בעיריה תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.
- 8.2 תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול, בין השאר: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות, גידור וגינון, פרטי תומרי הגמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, ריהוט רחוב, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר כולל:
- 8.2.1 תכנית הפיתוח בק.מ 1:250, עם פרטים מוגדלים כנדרש לעיל, תוגשנה כנספח לבקשה להיתר.
- 8.2.2 תכנית גינון והשקיה תאושרנה מראש ע"י מחלקת הגינון וההשקיה בעירית כרמיאל.
- 8.3 תכנית תנועה וחניה
- תנאי לקבלת היתר בניה, לכל מגרש, יהיה אישור מחלקת התחבורה בעירית כרמיאל ומשרד התחבורה, לתכנית הסדרי תנועה וחניה.

פרק 4 - חתימות**בעלי הקרקע:****בעלי הזכויות:****יזם התוכנית:****עורך התוכנית:**

החברה הכלכלית
לכרמיאל בע"מ

יובתיים (1992) בע"מ
טל. 9866919 פקס 9883867
החודשת 49 ת.ת. 252
כרמיאל 20100