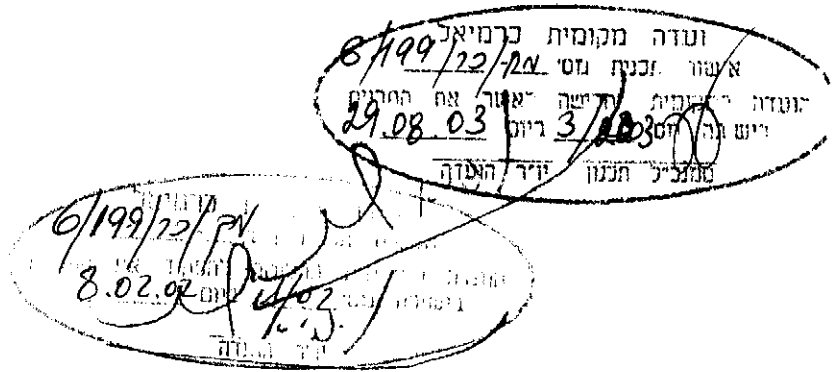


סמך 1 סמך 5
18/5/02
25/8/04



(6 - 3024)
5 במאי 2002

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מק/בר/199/6 - פארק תעשייה מזרחי - כרמיאל
תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג', סימו ז', ללא הסכמת הבעלים

1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מק/בר/199/6 שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ג/בת/199 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים (תוכנית ג/בת/199 תיקרא להלן: "התוכנית הראשית").

2. יוזם התוכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל.

3. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים.

4. מסמכי התוכנית :

4.1 תקנון הכולל 7 דפי הוראות (להלן: "התקנון").

4.2 3 גליונות תשריטים (להלן: "התשריטים"):

• גליון מס' 1:

מפת מדידה וריכוז שטחים בקני"מ 1:5000 מתאריך 21.10.2001, שהוכנה ע"י ד. קרני מודד מוסמך.

• גליון מס' 2:

תשריט חלוקה השטחים שבתוכנית ג/בת/199 למתחמים לאיחוד וחלוקה בקני"מ 1:5000.

• גליון מס' 3:

תשריט מס' כר/ג/בת/199/א' המפרט את חלוקת המגרשים במצב הקיים ובמצב החדש בקני"מ 1:2500 ו- 1:5000.

עמ' מס' 1 מתוך 7 עמודים

4.3. טבלאות איזון ולוחות הקצאה (לחלן: "טבלת הקצאות"), הכוללים את עקרונות השומה-המסמכים כלחלן:

- טבלה 1 : פירוט החלקות המקוריות, שויין היחסי וזכויות הבעלות בהן.
 טבלה 2 : פירוט המגרשים החדשים ושוויים היחסי.
 טבלה 3 : טבלאות איזון.
 טבלה 4 : טבלת הקצאה של המגרשים החדשים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

5. תחילת התוכנית וגבולותיה

5.1. התוכנית חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט ג/בת/199/א' ששטחו כ- 894 דונם.

5.2. לחלן פירוט הגושים, החלקות וחלקי החלקות הכלולות בתוכנית:

גוש	חלקות או חלקי חלקות
18844	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 16
18845	2-10, 13
18846	1
18847	1
19147	1, 2, 3, 6-10, 12, 16, 18, 19, 20, 38, 39
19165	2
19160	22, 26
19187	66

מטרת התוכנית

.6

לבצע איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הכלולים בה עפ"י הוראות סעיפים 6 (ז) ו- 15.1 בתוכנית הראשית תוך שמירה על השטח של כל יעוד קרקע, כפי שנקבע בתוכנית הראשית, ולקבוע על פי סמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה תוראות בקשר לאיחוד וחלוקה מחדש על ידי:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הכלולים בתוכנית ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") וזאת ללא שינוי בשטחים על פי היעודים השונים שנקבעו בתוכנית הראשית ועל פי חוראות הבניה כפי שאלו נקבעו בתוכנית הראשית.
- ב. הקצאת מגרשים לבעלים השונים בתחום התוכנית עפ"י החלוקה החדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. לשנות את הוראות התוכנית הראשית בדבר גודל שטח מגרש שמותר לחקים עליו בנין, על פי סעיף 62 א' (א) לחוק.
- ד. לאפשר הגדלת תכסית הבניה המותרת, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים על פי התוכנית הראשית.

הוראות התוכנית

.7

- 7.1 שטח התוכנית חולק ל- 4 מתחמים.
- 7.2 שטח המתחמים נקבע בהתאם למפת מזידה וטבלאות ריכוז שטחים שהוכנו ע"י המודד דוד קרני (מתאריך 14.11.2000) ועל פיה חולק שטח התוכנית למתחמים כלהלן:
 - מתחם מס' 1** - כולל שטח הקרקע של 332,242 מ"ר אשר היתה כלולה בעבר בתחום תכנית ג/4132.
 - השטחים הכלולים במתחם זה סומנו בתשריט חלוקת השטחים (נספח 2) באות 1.
 - מתחם מס' 2** - כולל את החלק המזרחי של יתרת השטח הכלול בתכנית ג/בת-199 אשר לא נכלל בתחום תוכנית ג/4132.
 - שטח הקרקע הכלול במתחם 211,008 מ"ר.
 - השטחים הכלולים במתחם סומנו בתשריט חלוקת השטחים (נספח 2) אות 2.

עמ' מס' 3 מתוך 7 עמודים

מתחם מס' 3 - כולל את החלק המערבי של יתרת השטח הכלול בתוכנית ג/בת/199 אשר לא נכלל בתחום תוכנית ג/4132. שטח הקרקע הכלול במתחם 283,711 מ"ר. השטחים הכלולים במתחם סומנו בתשריט חלוקת השטחים (נספח 2) באות 3.

מתחם מס' 4 - כולל את תחום השטח הכלול בתוכנית מפורטת ג/בת/213, בשטח של 67,045 מ"ר. השטחים במתחם זה חולקו על פי הוראות תוכנית ג/בת/213, ותוך התאמה להוראות תוכנית ג/בת/199. השטחים הכלולים במתחם סומנו בתשריט חלוקת השטחים (נספח 3) באות 4.

7.3. (א) במתחמים 1, 2, 3 יבוצע איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים. פירוט המתחמים לאיחוד וחלוקה, החלקות הכלולות בהם, לרבות שטחים והבעלות עליהם במצב הנכנס והקצאת המגרשים במצב החדש, מפורטים בטבלת החקצאות.

(ב) המגרשים במתחם 4 חולקו על פי הוראות תוכנית ג/בת/213 ובהתאמה להוראות תוכנית ג/בת/199 והקצאת המגרשים במצב החדש כמפורט בטבלת החקצאות. הינה על פי תוכניות אלו. במתחם זה מגרש מס' 502/1 מיועד להשלמת מגרש 502.

8. הוראות מיוחדות

8.1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר איחוד /או חלוקת משנה של מגרשי הבניה אשר נקבעו בתוכנית ובלבד שלא ישתנו יעודי הקרקע המפורטים בתוכנית הראשית. גודל מגרש מינימלי לא יקטן מ- 1.0 דונם.

8.2. (א) באזור תעשייה א' תהיה התכסית המירבית 40% משטח המגרש, (במקום 30% בתוכנית הראשית).

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את התכסית עד לתכסית מירבית של

50%, באותם המקרים שיוכח כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה שאושרו בתוכנית הראשית במסגרת התכנית המוגדרת בתוכנית הראשית.

עמ' מס' 4 מתוך 7 עמודים

8.3. הוועדה המקומית תקבע בהיתרי הבניה את הכניסות והיציאות מכל אחד ממגרשי הבניה שבתוכנית ותחיה רשאית, על פי הצורך, לאפשר גם גישה דרך שטחים ציבוריים פתוחים ובלבד שהגישה לא תפגע באופי, ביעוד ובמתקני התשתית בתחום השטח הציבורי הפתוח.

8.4. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית עד אשר יובטח פיתוח התשתית שבתחום התוכנית, לרבות סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודות ביו, ניקוז, תיעול עבודות מים וצנרת הידרנרטיים לכיבוי אש, וכן פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.

8.5. (א) לא ינתנו היתרי בניה למגרשי הבניה בתחום התוכנית אם לא בוצעו קודם לכן עבודות יישור הקרקע בתחומי המגרשים להתאמת גובהי המגרשים לתשתיות המתוכננות.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את עבודות יישור הקרקע בתחומי המגרשים הפרטיים באם לדעתה נחוץ הדבר כדי לאפשר את פיתוח התשתיות בתחומי התוכנית.

9. רישום

9.1. איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית:

(א) מגרשי הבניה הכלולים בתוכנית זו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים והחלוקה החדשה תרשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לטבלת ההקצאות ולתשריט כר/מק/ג/199/א' המהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו וזאת תוך ביטול

החלקות הרשומות ומגרשי הבניה שנקבעו בתוכנית הראשית ובתוכניות קודמות לה.

(ב) שינויים בשטחי המגרשים ובמידותיהם בגבולות של 3% מהמפורט בטבלת ההקצאות, לא יהוו סטיה לתוכנית זו; ואולם במקרה של סטיות יחושבו זכויות הבניה לכל מגרש עפ"י שטחו בטבלת ההקצאות.

(ג) העברת שטחים בין מגרשי הציבור בגבולות של עד 5% מהמפורט בטבלת ההקצאות לא תחשב כסטיה לתוכנית כל עוד יהיה השינוי בסיכום הכולל של כל

שטחי הציבור בגבולות 3% כאמור בסעיף (ב) לעיל.

עמ' מס' 5 מתוך 7 עמודים

9.2. רישום השטחים הציבוריים:

(א) כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים לדרכים, אזור בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח ירשמו על שם עיריית כרמיאל במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה /או שעבוד מסוג כלשהו /או יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שמה במסגרת החפקעה.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת אישור תוכנית החלוקה לצרכי רישום לשנות את החלוקה הפנימית של שטח מגרשי הציבור ובלבד שישמרו יעודי המגרשים והשטח הכולל של המגרשים בכל יעוד.

10. שטחים פרטיים פתוחים

10.1. השטחים הפרטיים הפתוחים הכלולים בתחומי המגרשים יפתחו ע"י הבעלים על פי תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותוכניות הפיתוח יתו חלק מהיתרי הבניה שתוציא הוועדה המקומית לבניה על המגרשים.

10.2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בשטחים הפרטיים הפתוחים שבילים למעבר להולכי רגל ולרכב, כדי לאפשר גישות למגרשי הבניה אשר אין להם גישה ישירה מדרך ציבורית, ולהורות על רישום זיקות הנאה להבטחת המעברים שנקבעו.

11. גביית הוצאות התכנית והוצאות פיתוח

הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנון, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומחזדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, על פי זכויותיו היחסיות כמפורט בטבלת החקצאות שבתוכנית זו.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מכל בעלים בתחום התוכנית הוצאות שהוציאה לצורך יישור הקרקע בתחומי מגרש הבעלים על פי המפורט בסעיף 8.4 לעיל.

עמ' מס' 6 מתוך 7 עמודים

12. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

13. יחס התכנית לתכנית הראשית :

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית ואולם במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

14. שלבי ביצוע :

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

חתימת הוועדה המקומית :

תאריך התוכנית :

עמ' מס' 7 מתוך 7 עמודים