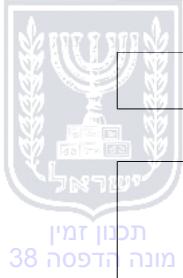


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0486480

ג/23361 הוראות בינוי והסדרת שימושי קרקע - אזור תעשייה מבוא כרמל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

אזור תעשייה מבוא כרמל הינו אזור תעשייה מרחבי אשר הוקם לצורך סיפוק מקום למפעלים ומקומות עבודה לאוכלוסייה באזור ומחוץ לו. רוב המגרשים שווקו ובחלקם הוקמו מחסנים שאינם תואמים את החזון של אזור תעשייה מרחבי. תכנית זו באה לבטל שימושי אחסנה כשימוש עיקרי ובנוסף לאסור שמושים ומפעלים שההשפעה הסביבתית שלהם חורגת מתחום המגרש, וזאת אך ורק באזור התעשייה אי במגרשים שטרם שווקו לעת הכנת התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23361 הוראות בינוי והסדרת שימושי קרקע- אזור תעשייה מבוא כרמל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
254-0486480	מספר התכנית	
479.830 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	207000
קואורדינאטה Y	724625

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מבוא כרמל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אליקים	אליקים

שכונה מדרום לאליקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
53-54, 56, 64-65, 86, 88, 94	8-52, 55, 57-60, 62, 67-85, 87, 89, 93	חלק	מוסדר	12818

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 63 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63 / א. הוראות תכנית תתל/ 63 / א תחולנה על תכנית זו.	7489	5256	26/04/2017
254-0271767	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0271767 ממשיכות לחול.	7384	942	24/11/2016
ג/ 21544	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21544 ממשיכות לחול.	6926	1291	30/11/2014
ג/ 8415	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8415 ממשיכות לחול.	5147	1161	16/01/2003
יז/ מק/ 8415 / 01	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 8415 ממשיכות לחול.	6413	3897	10/05/2012
יז/ מק/ 8415 / 04	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 8415 ממשיכות לחול.	7125	380	15/10/2015



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:34 26/06/2018	איתי זהבי	09/05/2018	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מגידו	מגידו	מגידו		04-9598431		handasa@me gido.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	073-2548273		michalar@land.gov. il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itay@zehavy. com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת שימושי קרקע, מגבלות והוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול שימוש לאחסנה כשימוש עיקרי והגבלת שימושים שיש בהם השפעה סביבתית החורגת מתחום המגרש, וזאת באזור תעשייה א' בתאי שטח מס' 20-23, 25-28 בלבד.
2. הוספת זכויות לחניון תת קרקעי וזכויות בניה למטרה זו בלבד.
3. הגדרת שימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי באזור תעשייה א' בתאי שטח מס' 20-23, 25-28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	20 - 23, 25 - 28
מבנים ומוסדות ציבור	201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לניהול תעשייה	10,500	2.19
אזור תעשייה א'	242,200	50.48
אזור תעשייה ב'	33,055	6.89
אזור תעשייה ומסחר	36,000	7.50
דרך קיימת	80,632	16.80
טיפול נופי	35,600	7.42
מבנים ומוסדות ציבור	4,900	1.02
מתקנים הנדסיים (תחמ"ש)	4,443	0.93
שטח ציבורי פתוח	32,500	6.77
<b>סה"כ</b>	<b>479,830</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	399,535.24	83.27
מבנים ומוסדות ציבור	4,882.34	1.02
תעשייה	75,412.4	15.72
<b>סה"כ</b>	<b>479,829.98</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למפעלי תעשייה, מלאכה, אריזה ותחזוקה שיעמדו בדרישות התשתיות, שמירת איכות הסביבה, איכות המים והנוף הקבועים בתכנית זו להלן, וכן שנאי חשמל לשרות המפעלים להוציא מפעלים אסורים לפי האמור להלן. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתרים לבניינים ו/או מפעלים, הכנת סקר השפעות על הסביבה הצפויות מנשוא ההיתר וזאת בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה וכפוף לפרק הסביבתי בתכנית זו.</p> <p>במגרשים מס' 20-23, 25-28, לא תותר שימושים לאחסנה אשר מהווים שמוש עיקרי של המגרש. כמו כן יאסרו מפעלים שהשפעה סביבתית שלהם חורגת מתחום המגרש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>השימושים שתותר כניסתם יעמדו בכל ההוראות ודיני איכות הסביבה בתנאי נציבות המים עקב רגישות השטח בנושא נגר עילי.</p> <p>בכל שטח התכנית תותר קומה תת קרקעית לחניון ומתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, מיכל מים לכיבוי אש וממ"דים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בהתאם למפורט בתכנית המאושרת ג/8415.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים ומוסדות ציבור- מבני ציבור לרווחת העובדים כגון: משרדי מנהלת, משרדי מוא"ז מגידו, מרכז מבקרים, אולם כנסים רב תכליתי, מרפאה אזורית ושימושים נלוויים כמו קפיטריה. בכל שטח התכנית תותר קומה תת קרקעית לחניון ומתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בכל שטח התכנית השימושים יהיו בהתאם למפורט בתכנית המאושרת ג/8415 סעיף 16.</p> <p>בכל שטח התכנית תותר קומה תת קרקעית לחניון ומתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, מיכל מים לכיבוי אש וממ"דים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בהתאם למפורט בתכנית המאושרת ג/8415.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כל הוראות סעיף 25 "בינוי וטפול נופי" בתכנית מאושרת ג/8415 יחולו של שטח זה.</p>
ג	<p><b>תסקיר השפעה על הסביבה</b></p> <p>בהתאם למפורט בתכנית המאושרת ג/8415.</p>
ד	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>תנאי להיתר והפעלה הינו עמידה בכל המפורט בסעיף 24 "תפעול וניהול סביבתי" בתקנון התכנית</p>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.3</b>
המאושרת ג/8415.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	(1)	(1)	(1)	100	(2)	(1)	(1)	2,1		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
5	5	5	5	3	3	15	50	100	(2)	20	95	4000	20 - 23, 25 - 28	תעשייה			
5	5	5	5	3	4	15	40	100	(2)	20	100	4800	201	מבנים ומוסדות ציבור			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- מס' קומות וגובה בניה יהיו לפי מיקום המדידה מגובה המפלס הסופי של כל מגרש, בהתחשב בשיקולים נופיים. מתקנים הנדסיים יותרו מעל גובה זה באשור הוועדה המקומית.
- קו בנין 0 יותר עם ביטול גבולות בין מגרשים באמצעות תשריט אחוד והקצאתם למפעל אחד או עם בצוע תכנית חלוקה.
- בתכנית בינוי ניתן לקבוע לשירותים לתעשייה קו בנין צידי 0 למבנים מסחריים מתאימים באשור הוועד המקומי.
- הוועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ זכויות בניה אינם משתנים.
- יותר הקמת מבנים לשנאים (ח. טרנספורמציה) בקו בנין צידי וקדמי 0.
- קו בנין 0 לקומה תת קרקעית.
- זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה ינוצלו במסגרת של עד שלוש קומות תת קרקעיות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם למפורט בתכנית המאושרת.
- לחניה תת קרקעית אחסנה ומתקנים טכניים בלבד.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם למפורט בתכנית המאושרת ג/8415.

6.2

### הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.

6.3

### חניה

תנאי למתן היתר בניה במגרש - התקנת מקומות חניה בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 7 שנים מיום אישורה.

