

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0880500

הגדלת תכנית בחלקה 19 גוש 12818, פארק תעסוקה "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

התכנית מבקשת הגדלת שטח תכסית עבור חניות ודרכי גישה למבנה מרלוג במסגרת פיתוח פארק תעסוקה מבוא כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת תכסית בחלקה 19 גוש 12818, פארק תעסוקה "מבוא כרמל"	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
254-0880500	מספר התכנית	
8.267 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (5)	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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	207230
קואורדינאטה Y	724860

### 1.5.2 תיאור מקום

פארק תעסוקה "מבוא כרמל"

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

מגידו - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12818	מוסדר	חלק	19	

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 10



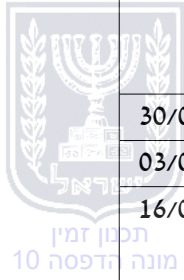
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1998		4666		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 11
03/03/2020	4708	8719		החלפה	254-0486480
16/01/2003	1161	5147	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8415 ונספחיה ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 8415



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר לולב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר לולב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:57 22/09/2020	שחר לולב	22/09/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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
	פרטי			ע.פז מבני תעשיה ולוגיסטיקה בע"מ	קרית טבעון	רמז	65			oferpazk@gmail.com
	פרטי			שובל נכסים מניבים בע"מ	נשר	המסילה	18	04-8202660	04-8202657	moshe_m@shovali.co.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
חוכר				ע.פז מבני תעשיה ולוגיסטיקה בע"מ	קרית טבעון	רמז	65			oferpazk@gmail.com
חוכר				שובל נכסים מניבים בע"מ	נשר	המסילה	18	04-8202660	04-8202657	moshe_m@shovali.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**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	שחר לולב	17230774	א.ס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	shachar@soa rch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134	גליל מודדים	עראבה	(1)				jalelrv@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 39.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת שטח תכסית עבור חניות למרלוג באזור תעשייה מבוא כרמל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בניוי - שינוי תכסית מ 50% ל 70% - לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה א	8,267.85	100
סה"כ	8,267.85	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,267.85	100
סה"כ	8,267.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למפעלי תעשיה, מלאכה, אחסנה, אריזה ותחזוקה שיעמדו בדרישות התשתיות. שמירת איכות הסביבה, איכות המים והנוף הקבועים בתכנית ג/8415 וכן שנאי חשמל לשרות המפעלים להוציא מפעלים אסורים לפי האמור להלן. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי לאישור היתרים לבניינים ו/או מפעלים, הכנת סקר השפעות על הסביבה הצפויות מנשוא ההיתר וזאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה וכפוף לפרק הסביבתי בתכנית ג/8415. סוגי מפעלים שלא תאושר כניסתם לאזור התעשיה : להלן רשימת מפעלים אסורים לאיכלוס בפארק התעסוקה "מבוא כרמל": (פרוט השימושים לפי נספח לאיכות הסביבה מתכנית ג/8415) אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות כבדות, יצור ואיחסון מוצרי נפט, תחנות דלק, יצור ואחסון נפצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טכסטיל צביעה ואשפרה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיות מוצרי חלב הפולטות מעל 20 מק"י שפכים, תעשיות שימורי מזון, מפעלי תעשיה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגניים חזקים. כמו כן תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם יש מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת, מוכרת וזמינה. השימושים שתותר כניסתם יעמדו בכל ההוראות ודיני איכות בתנאי נציבות המים עקב רגישות השטח בנושא נגר עילי. תותר קומות תת קרקעיות לחניון ומתקנים הנדסיים, כגון : חדר חשמל וטרנספורמציה, מיכל מים לכיבוי אש וממ"דים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כל ההוראות בכפוף לתכנית ג/8415 המאושרת. תכנית בינוי להיתר לפיתוח מפעלים במגרשים : לכל מגרש תדרש, כחלק מהיתר הבניה, העמדת כל גופי הבניינים, קביעת מפלסים מיושרים והעמדת מתקני עזר וכן פרוט בדבר מיכלים, תרנים, מנופים, ארובות וכו'. בתכנית בינוי בק"מ 1: 250-1: 500. תכנית הבינוי תכלול תכנית פיתוח גינון, השקיה ותאורה במגרש. תכנית פיתוח תהיה מתואמת לתכנית הפיתוח הכללית של אזור התעשיה. לפחות 20% משטח המגרש ייועד לשטח גינון עם עצים, שיחים ודשא בהשקיה מסודרת ואמינה, רצוי ממוחשבת. הועדה המקומית והמינהלת יהיו מוסמכות להפחית דרישה זו עד ל 10% שירוכזו בחזית המגרש הפונה לדרכים בהחלטה מנומקת. תכנית פיתוח גינון והשקיה מאושרות על ידי הועדה המקומית הן תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע הפיתוח והגינון הינו תנאי לקבלת טופס גמר ואיכלוס. כשל בתחזוקת הגינון יאפשר לרשות המקומית או למינהלת לדרוש ממחזיק המגרש לשקם את הגינון ואף לעשות זאת במקומו ועל חשבונו של מחזיק המגרש. תכנית הפיתוח של המגרש תבטיח רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' לחזית המגרש. רצועת גינון צדדית ברוחב 1.50 מ' ורצועת גינון אחורית ברוחב 2.00 מ'.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
		מזעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
תעשייה	2000	95	20	100 (1)	70	15	3	3	3	5	5	5	5	5

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:

- מספר הקומות וגובה הבניה יהיו לפי מיקום המדידה מגובה נמפלס הסופי של כל מגרש, בהתחשב בשיקולים נופיים. מתקנים הנדסיים יותרו מעל לגובה זה באישור הועדה המקומית.
- יותר להקים מבנים לשנאים בקו בנין 0 במרווח קדמי או צידי.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה אינו משתנה.
- קו בניין 0 יותר עם ביטול גבולות בין מגרשים באמצעות תשריט איחוד והקצאתם למפעל אחד או עם ביצוע תכנית חלוקה.
- קו בניין 0 לקומה תת קרקעית
- זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה ינוצלו במסגרת של עד שלוש קומות תת קרקעיות.

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

- (1) לחניה תת קרקעית, אחסנה ומתקנים טכניים בלבד.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה משנת 2016, או התקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, מנהלת הפארק ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאמה לתכניות הניקוז של הפארק ובאישור מנהלת הפארק ומהנדס הרשות המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הפארק, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח. ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה. ג. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה:</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.4</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>מקלטים</b>	<b>6.5</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.8 בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.8</b>
<p>1. בעבודות הפיתוח - התכנון יהיה מקורב ככל האפשר לטופוגרפיה טבעית קיימת, כדי לצמצם עבודות חציבה ומילוי וכדי לצמצם פגיעה בנוף.</p> <p>2. במסגרת עבודות הפיתוח יהיה שימוש בחומרים מהסביבה לבנית גדרות סלעיות וקירות תומכים.</p> <p>3. כל הכבישים ילוו בפסי ירק.</p>	

<b>6.9 עתיקות</b>	<b>6.9</b>
<p>במידה והתגלו עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות לפי תכנית זו, יש לפעול לפי סעיף 6 בחוק העתיקות 1978.</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

בתוך 10 שנים מאישור התכנית	
----------------------------	--

