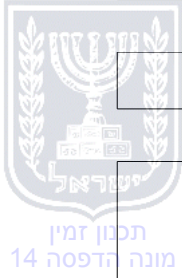


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0918938

הגדלת תכנית בחלקה 14 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 מעל ומתחת לקרקע עבור חניות ודרכי גישה למבנה במסגרת פיתוח פארק תעסוקה מבוא כרמל וכן שינוי הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת תכסית בחלקה 14 גוש 12818, פארק תעסוקה "מבוא כרמל"	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
254-0918938	מספר התכנית	
4.765 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	
62 א (א) (5), 62 א (א) (9)	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

206939

קואורדינאטה Y

724838

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	14	

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

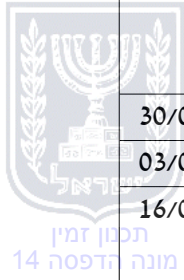
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שחר לולב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שחר לולב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/02/2021	שחר לולב	10: 38 02/02/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/03/2021	בוריס סורין	09: 43 17/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/11/2020	שחר לולב	14: 39 11/11/2020		לא

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



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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עופר גראור			חיפה	שד הפליים	6	04-8147100		grauer@agvih.com

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		ישראל פישמן			חיפה	שד הפליים	6	04-8147100		grauer@agvih.com

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	אס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470		shachar@soarh.co.il
	יועץ תחבורה	בוריס סורין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1			hanan.landsc ape@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	גימיל יונס	1402	זידאן סוהייל בע"מ	נוף הגליל	(1)		04-6565079		zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 911.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 למבנה באזור תעשייה מבוא כרמל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תכסית מעל הקרקע מ 40% ל 50% - לפי סעיף 62א(א)9
שינוי תכסית מתחת הקרקע מ 40% ל 100% - לפי סעיף 62א(א)9
שינויים בהוראות בינוי - לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומסחר	4,765	100
סה"כ	4,765	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	4,765.22	100
סה"כ	4,765.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לתעשייה עתירת ידע נקייה, מעבדות ומכונים שמתכונת העבודה בעיקרה דמויית עבודת משרד, וכן למשרדים, שירותים עסקיים, טכניים ומנהליים ושנאי חשמל לשרות המפעלים. בקומות הקרקע בבניינים יותר להשתמש לאחסנה ולמסחר סיטונאי וקמעונאי, להוציא עסקים הגורמים לכלוך או מפגע ויזואלי ו/או זקוקים לאחסנה פתוחה נרחבת. כלומר אין האיזור אינו מיועד לאיחסון ולמסחר בחומרי בניין, מכולות, צינורות, חלקי קונסטרוקציה וכיו"ב. באזור זה יותר להקים עסקי מזון, מסעדות, בארים, דיסקוטקים ואולמות שמחות. עסקים אלה יחוייבו במתקני הפרדת שמנים ומתקני קדם טיפול בשפכים. תותר קומות תת קרקעיות לחניון ומתקנים הנדסיים, כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, מיכל מים לכיבוי אש וממ"דים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר 2 כניסות למגרש בהתאם לנספח הבינוי המנחה. 2. חניה תפעולית תתאפשר בקומות התת קרקעיות בקרבת אזור המסחר אך לא בחזית הראשית. החניון העל קרקעי יתוכנן על פי נספח הבינוי. 3. עיצוב הארקדה: תעוצב בהתאם לנספח הבינוי המנחה. 4. שילוט חזית מסחרית: עיצוב השילוט יהיה בתאום עם המנהלת ויהווה תנאי להיתר הבניה. 5. לפחות 10% משטח המגרש במפלס הקרקע, כולל גינן על חניה תת קרקעית, ייועד לשטח גינן עם עצים, שיחים ודשא בהשקיה מסודרת וממוחשבת. 6. תנתן אפשרות לסטיה של עד 0.5 מטר ממפלסי המגרש עפ"י נספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
0 (3)		7	5	5	3	4	17	50 (2)	220	100 (1)	20	100	4000	מסחר ותעשייה

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 ויציאות לגג 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.
- מתקנים כגון עמודים, פורטלים, מנופים, אנטנות, ארובות ומתקנים "שקופים" דומים, לא יחשבו לענין הוראות הבניה והקמתם תהיה כפופה לצרכים התפעוליים ולאישור הועדה המקומית.
- 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:

- לחניה תת קרקעית, אחסנה ומתקנים טכניים בלבד.
- 50% תכסית מעל הקרקע, 100% תכסית לחניון תת קרקעי.
- קו בנין 0 לשצי"פ לאורך דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

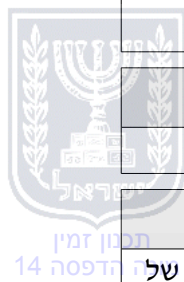
6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>1. בעבודות הפיתוח - התכנון יהיה מקורב ככל האפשר לטופוגרפיה טבעית קיימת, כדי לצמצם עבודות חציבה ומילוי וכדי לצמצם פגיעה בנוף. 2. במסגרת עבודות הפיתוח יהיה שימוש בחומרים מהסביבה לבניית גדרות סלעיות וקירות תומכים. 3. כל הכבישים ילוו בפסי ירק.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה (תשמ"ג) והתקן התקף בעת הוצאת היתרים. בכל היתר יקבעו במגרש נשוא ההיתר מלוא מקומות החניה הנדרשים. החניה ברחובות תהיה בנוסף ולא תחשב לצורך מילוי דרישות התקן להיתר.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<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 יינתן 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 המיוחדים 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. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן 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: מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: ג. 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'</p>	



6.3	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' 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. 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>
6.4	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.5	<p>תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, מהנלת 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 הישוב, 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>

6.6	עתיקות
	במידה והתגלו עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות לפי תכנית זו, יש לפעול לפי סעיף 6 בחוק העתיקות 1978. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.7	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
6.9	
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	במיידי

