

תכנית מס' מכ / 286

פארק תעשיה בטירת כרמל

שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית מס' מכ/286 פארק תעשיה בטירת כרמל" המהווה שינוי תוכנית מתאר מקומית. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות אשר להלן:

תאריך פרסום אישור סופי	ילקוט פרסומים	שם התכנית	מס' התכנית
		תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה	400/ג
10.01.63	989		
28.10.65	1226	אזור תעשיה	547/ג (מכ/94)
20.05.71	1722	אזור תעשיה ב' בטירת הכרמל	578/ג (מכ/186)
01.06.72	1826	חואי דרך באזור תעשיה	718/ג (מכ/91)
20.12.73	1970	בי"ס מפתו	658/ג (מכ/114)
15.11.79	2578	אזור תעשיה בטירת הכרמל בית לעם	871/ג (מכ/103)
05.07.81	2725	תחנת דלק פז	1003/ג (מכ/110)
21.01.82	2781	כביש גישה לטירת כרמל	981/ג (מכ/125)

בכל מקרה של סחירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

השקיעו עלות חלקי התכנית היא ניתוחת כסאית כרמל מצידה הצפוני של דרך הכניסה לישוב וכוללת :

חלקי חלקות	חלקות	גוש
.78 ,22 ,21		10725
.89 ,45 ,44 ,41 ,37 ,33	.35 ,34 ,30-28 ,20 ,12-1	10726
127,99	.91 ,90 ,43 ,42 ,40 ,39	
.67 ,66 ,62		10728
.3 ,2 ,1		10686

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 206.6 דונם בקרוב (מדוד גרפית).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית - כפי המסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. בעל הקרקע, יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
 יוזם ומגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

7. מתכננת

המתכננת היא אריאלה ורנסקי, אדריכלית ומתכננת ערים. טל' 342127 (04).

8. מטרוח התכנית

מטרוח התכנית הן:

א. שינוי חלוקת השטח הכלול בתכנית תוך קביעת שמושי קרקע מתוכננים כולל חואי דרכים ושבילים, שטחים המיועדים לאתרים לבנייני צבור, לשטחים צבוריים פתוחים, שטחים מיועדים לתעשייה ולמסחר.

ב. קביעת הוראות בניה ושנוש בשטח.

2. קו מקווקו בצבע כחול, אות ומספר גבול תכנית מאושרת ומספרה
3. שטח צבוע סגול אזור תעשייה
4. שטח צבוע סגול מטויט ומתוחם חום כהה שטח מיועד למתקנים הנדסיים
5. שטח צבוע חום ומתוחם חום כהה אחר למבני צבור
6. שטח צבוע סגול מתוחם אפור אזור תעשייה או מסחר
7. שטח צבוע ירוק מתוחם חום כהה שטח ספורט
8. שטח צבוע ירוק שטח צבורי פתוח
9. שטח צבוע ירוק מתוחם ירוק כהה שטח פרטי פתוח
10. שטח צבוע אפור אזור מסחרי
11. שטח צבוע אפור, מטויט קוים בסגול כהה ומתוחם אפור כהה תחנת דלק
12. שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת
13. שטח צבוע ורוד דרך מוצעת
14. שטח צבוע ירוק ורוד לסירוגין דרך גישה
15. שטח צבוע ירוק בהיר מטויט קוים ירוקים שביל להולכי רגל
16. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק שטח מוכרוז כקרקע חקלאית
17. ספרה ברביע העליון של העגול מספר הדרך
18. ספרה ברביע החתון של העגול רוחב דרך
19. ספרה ברביע הצדדי של העגול קו בנין
20. ספרה ברביע העליון של המעויין מספר דרך גישה
21. ספרה ברביע החתון של המעויין רוחב דרך גישה
22. ספרה ברביע הצדדי של המעויין קו בנין
23. קו משונן בכיוונים מנוגדים בצבע התשריט ומספר בו 5 ספרות גבול ומספר גוש
24. קו בצבע ירוק מקווקו ומיספר מוקף בעיגול ירוק מקווקו גבול ומספר חלקה רשומה, מוצעים לביטול
25. קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק גבול ומספר חלקה רשומה
26. קו בצבע שחור ומספר מוקף בעיגול שחור גבול ומספר מגרש מוצע

29. שטח מטויט קוים סגולים אלכסוניים רצועת קו הדלק
30. קו נקודותים בצבע אדום קו חשמל מתח גבוה
31. קו נקודה בצבע אדום עבה חחום מגבלות בניה
32. קו מקווקו בצבע אדום קו בנין

10. טבלת שטחים

חלוקת השטחים לתעשייה, דרכים וכ"ו תהיה בהתאם לטבלת שמושי הקרקע בתשריט.

11. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

א. תעשייה

האזור ישמש להקמת והפעלת מבנים לתעשייה בלתי מזהמת, מבני אחסנה, משרדים, חנויות-מפעל ואולמי חצוגה צמודים למפעלים.

ב. אזור תעשייה או מסחר

השטח ישמש למבני תעשייה או מסחר.

התכליות שתותרנה באם ישמש האזור לתעשייה לא מזיקה הן: תעשייה בלתי מזהמת, משרדים, חנויות-מפעל ואולמי חצוגה צמודים למפעלים.

התכליות שתותרנה באם ישמש האזור למסחר הן: מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמוח.

ג. אזור מסחרי

השטח ישמש להקמת והפעלת מבנים רנוסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמוח.

ה. אתר למבני צבור

האזור ישמש להקמת והפעלת בניני צבור לא מסחריים. האתר צ-1 מיועד לבי"ס להכשרה מקצועית. האתר צ-2 מיועד למעון יום.

ו. שטח ספורט

האזור ישמש להקמת מתקנים לספורט - לא סחיר.

ז. שטח צבורי פתוח

השטח מיועד לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, רהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם, שרותים צבוריים, מקלטים ותחנות טרנספורמציה.

ח. שטח פרטי פתוח

השטח מיועד לנטיעות וגינון, שטח זה יהיה יחידת רשום אחת עם השטח הסמוך אליו, שאינו דרך. בשטח שבין תחנת הדלק ודרכים מס' 1 ו-2 - תותר גישת רכב והולכי רגל במקום המסומן בתשריט ובאשור משרד התחבורה.

ט. תחנת דלק

השטח ישמש להפעלת תחנת דלק ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/1003.

י. דרכים

ישמשו להעברת תנועה, חאסר בהן כל בניה.

יא. דרכי גישה

ישמשו לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. חאסר בהן כל בניה.

יב. שבילים

ישמשו להעברת תנועה לא מוטורית. חאסר בהם כל בניה.

13. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח יהיו בהתאם למפורט בטבלה המצורפת.

בשטח רצועת קו הדלק המסומנת בתשריט, ברוחב 5 מ' מציר הקו לכל צד, תאסר כל בניה. יותר גינון אך לא נטיעת עצים. חציית הקו ע"י סלילה והעברת קני תשתית יותרו לאחר תאום עם חברת הנפש ועל פי תנאיה.

ב. מגבלות בניה

בשטח המסומן בתשריט כשטח שחלות מגבלות בניה לא יוצא היתר בניה לכל בניה חדשה, תוספת או שינוי כלשהו בבנין הקיים אלא לאחר קבלת אישור נציג שר הבטחון בועדה המתוזזת.

15. אופן חישוב אחוזי בניה

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין מלבד:

- א. שטח מקלט תיקני מינימלי.
- ב. שטח מרתף המשמש לחניה ו/או קומה טכנית למכונות מזוג אויר ולהעברת צנרת.
- ג. חדר מכונות על הגג.

16. תנאים להוצאת היתרי בניה

התכניות והמסמכים המפורטים להלן יהיו תנאי להיתר בניה:

- א. חכנית ביוב מאושרת לכל האזור (בהתאם לסעיף 24 להלן).
- ב. חכנית פתוח סביבתי לכל האזור (בהתאם לסעיף 22 להלן).
- ג. חכנית פתוח דרכים ותשתית מים ונקוז.
- ד. חכנית לפתוח המגרש (בהתאם לסעיף 23 להלן).
- ה. דו"ח השפעות סביבתיות (בהתאם לסעיף 20 להלן).

17. מבני עזר

הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם, מלבד מבנה לשוער, תותר רק בתוך קו הבנין, בצמוד ובהמשך לבניינים העיקריים. מבני העזר הלקו יהיו חלק מהבניינים העיקריים.

באשור הוועדה המקומית תותר הקמת מבנה לשוער בסמוך לשער הכניסה למגרש, שטח המבנה לא יעלה על 5 מ"ר וגבהו לא יעלה על 3 מ'.

18. אחוד וחלוקה, רשום והפקעה

א. יותר אחוד מגרשים סמוכים למגרש אחד. מותר יהיה לחלק מגרש חלוקח משנה בתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מהמצוין בטבלת הוראות הבניה המצורפת ולכל מגרש תהיה גישה מדרך צבורית.

ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לחוק.

ג. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.

19. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט או התקבל פטור ממקלט, הכל בהתאם לדרישות הג"א.

20. איכות הסביבה

- א. לא יוצא היתר בניה עבור מבנה באזור התעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות גז או חלקיקים לרשות הרבים כתוצאה משריפה, תהליכי ייצור או איחסון.
כמו כן, לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות.
כל זאת יבדק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה. השאלון יוכן ע"י מהנדס הועדה המקומית וינתן למבקשי היתר בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. גובה מינימלי של ארובות יופיע בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ע"י ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הנ"ל.
- ג. שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיעו בבקשה להיתר בניה ויקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית ע"פ דו"ח השפעות סביבתיות. פתרונות לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו בתחום המגרשים.
- ד. בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש הכנת תזכיר השפעה על הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.

21. דרכים וחנייה

- א. פתוח דרך מס' 2 יהיה על חשבון היזם והמועצה המקומית, פתוח כל הדרכים האחרות יהיה ע"ח בעל הקרקע או היזם.
- ב. בצוע הדרכים בשטח התכנית יכלול מדרכות, תאורה, נקוז מי גשם, תמרור, שלוט מרוכז, נטיעות וגנון ע"פ תכנית אשר תערך ותאושר בתאום עם מהנדס המועצה.
- ג. קוי בניה קדמיים יהיו ע"פ המסומן ברבעים הצדדיים של העגול אלא אם כן סומנה בקו מקווקו בצבע אדום הוראה אחרת.
- ד. לא תותר כניסת כלי רכב מדרכים מס' 1 ומס' 2 ישירות למגרשים למעט מגרש חחנת דלק.
- ה. לאורך דרכים מס' 1 ומס' 2 תוקם גדר הפרדה פיזית שתהיה בעלת עיצוב אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. הגדר תשולב בשטח הפתוח ע"פ תכנית פיתוח סביבתי.
- ו. חניה תותר בשטחי המגרשים בלבד. בתחום המגרשים תכלל חניה לרכב בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התקנת מקומות חניה על פי המסומן בתכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי הכרחי למתן אשר לחיבור חשמל.

להנחיות הועדה המקומית.

ב. פתוח שטחים ציבוריים כולל שולי הדרכים, גדרות, מיקום כלי אצירה ומיקום השילוט ועיצובו.

23. פתוח השטח

א. הבקשות להיתרי בניה יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סמון חנייה, תאורת חוץ, שילוט אחיד בהתאם לתכנית פתוח סביבתי כוללת: שבילים וגידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולת פסולת ונפחה. נפח המכולה ייקבע לפי אופי המפעל, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והועדה המקומית.

ב. חוכרי החלקות יהיו אחראים להחזקה תקינה לצמיתות של כל השטחים הפנויים במגרש.

ג. פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם תותר בשטח המגרש בלבד.

24. שרותים

פתוח תשתיות

א. פתוח תשתיות מים ביוב, ניקוז וכיו"ב יהיו ע"ח בעל הקרקע או היזם.

ב. ניקוז מי - גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

ג. אספקת מים

אספקת המים ממערכת המים של המועצה המקומית.

ד. ביוב

ביוב בשטח התכנית יתוכנן ויחובר לרשת הביוב המרכזי בהתאם לחוק הביוב ובאשור משרד הבריאות. במקרה של קיום שפכים חעשיתיים, יש להקים מתקן קדם לטיפול בהם באישור משרד הבריאות ונציבות המים. מתקנים לטיהור שופכין חעשיתיים יבנו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ומחלקת החברואה באישור משרד הבריאות. לא יוצאו היתרי בניה לפני שתאושר חכנית ביוב לכל אזור התעשייה, המפרטת החברות המגרשים לביוב צבורי.

ה. כבוי אש

חוכרי המגרשים יחוייבו להתקין ברוז כבוי אש במרווח הקדמי עם שילוט מתאים וכן אמצעים נוספים ע"פ דרישות רשויות הכבוי.

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה במרחקים המפורטים משה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מ' מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ' מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ' מ'	בקו מתח גבוה בין 110-150 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים של חברת חשמל ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור נעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא אחרי קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. השטחים למעבר קוי חשמל, המסומנים בתשריט תכנית זו, ישמשו להקמת עמודים ונעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגובהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גדולים חקלאיים ואחרים, בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשמושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

26. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

מרווח מינימלי בין שני מבנים על מגרש	מס' מבנים על מגרש	קו בנייה (2')			א % בניה מקסימלי		גובה (1')	מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש מינימלי	חכלית מותרת
		אחורי	צדדי	קדמי	בקומה אחת	כללי				
6	מבנה לדונם	3	3	5	60	120 או 150 (3')	15	4	1,500 מ"ר	חפשיה
6	מבנה לדונם	3	3	5	60	120 או 150 (3')	15	4	1,500 מ"ר	אזור חפשיה משולב
6	2	3	3	5	40	80	8	2	לפי הגסומו	מחקנים הנדסיים
6	לא מוגבל	3	3	5	40	80	15	4	2000 מ"ר או כמסומן	למבני בנור
6	מבנה לדונם	3	3	5	30	60	12	2	2000 מ"ר	שטח ספורט
6	מבנה לדונם	3	3	5	40	120	15	4	2000 מ"ר	אזור מסחרי
על פי חכנית מפורטת מאושרת מס' ג/1003									כמסומן בתשרים	תחנת דלק

הערות: 1. גובה מקסימי ימנוד מפני הקרקע הטבעית עד מעקה עליון או שיא גג משופע. לפי הגבוה ביותר.

2. במקרה של סחירה בין הוראות עמודה זו לבין המסומן בתשריט יקבע המסומן בתשריט. תנאי בניה בסמוך לקו הדק ובשטח שחלות בו מגבלות בניה מפורטים בסעיף 14 בחקנון. מרווח הבניה משטח פרטי פחות יהי אפס.

3. א. 120% בניה למגרשים ששטחם קטן מ-2000 מ"ר.
150% בניה למגרשים ששטחם 2000 מ"ר או יותר.

ב. חנויות מפעל ואורני תצוגה צמודים לנפעלים יהוו 40% משטח המגרש לכל היותר.

תאריך: 28.12.89
 מס': 286/א
 חשבונית מס' 68
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89
 חשבונית מס' 68
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89

חשבונית מס' 286/א
 מס' 286/א
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89

חשבונית מס' 286/א
 מס' 286/א
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89
 חשבונית מס' 286/א
 28.12.89

הודעה על הפקדת תכנית מס. מס. 286/א
 מורטנה בילקוט הפרסומים מס. 3622
 מיום 13.8.89

הודעה על אישור תכנית מס. מס. 286/א
 מורטנה בילקוט הפרסומים מס. 3922
 מיום 15.9.91