

300284

7

מרחב חכנון מקומי מורדות הכרמל

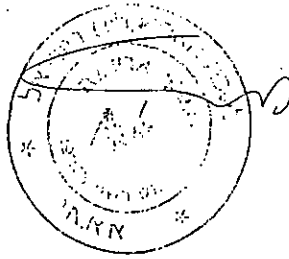
תכנית מס' מכ / 240

"תכנית מפורטת באזור הנמלאכה שירת כרמל"

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/949 ו-ג/981

מאשר

- י ו ז ס : מנהל מקרקעי ישראל
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- מחכנת : אריאלה ורנסקי
- אדריכלית ומחכנת ערים



תאריך : מ א י 1985

ז לט התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מוסמכת על ידי המוסמכת. תימכתו הינה לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזום זכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח נחתם ענינו הסכם מתוכם בנינו, ואין התנגדות זו בזה במקום מסכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל יזוה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתמימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור, ועפ"י כל דין שכן תתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחא ח'יפה

10.3.85

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מס' מכ/240 תכנית מפורטת

באזור המלאכה בטירת הכרמל

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית מס' מכ/240 תכנית מפורטת באזור המלאכה בטירת כרמל", שנוי לתכניות מפורטות מס' ג/949 ו-ג/981.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט 'ערוד' בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס' ג/949 אשר פורסמה ב-י.פ. מס' 2709 מיום 6.5.81 ותכנית מס' ג/981 אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 2781 מיום 21.1.82. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לאמור בתכניות הנ"ל, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

2.2 בתכנית זו כלול קטע אשר היה כלול בעבר בתכנית מס' ג/547. בקטע זה יחולו הוראות תכנית ג/547. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל - עדיפות הוראות תכנית ג/547.

3. ה.מ.ק.ו.ס

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בטירת כרמל וכוללת:

חלקים מחלקות	ח ל ק ו ת	ג ו ש
49		10675
53,52,49-45,38 78,71,56	55,54,39-44	10725
99,94-91	121,101	10726

4. שטח התכנית

שטח התכנית כ-37.23 דונם (מדוד גרפית).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית כפי המסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. בעל הקרקע, יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע, יוזם ומגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.

המזככנת היא : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומזככנת ערים. טל. (04)247287

מטרות התכנית

מטרות התכנית הן : התאמת תוואי כביש הכניסה ליישוב לתנאי השטח ולתוכניות בצוע הכביש; שנוי החלוקה והוראות הבניה אשר אושרו בתכנית מפורטת מס' ג/949 תוך התאמתם לקיים בשטח, לתוואי כביש הכניסה ליישוב ולצרכי הפתוח; קביעת הוראות בניה ושמוש בשטח.

באור סימני התשריט

גבול התכנית	9.1 קו כחול עבה
גבול תכנית מס' ג/949	9.2 קו נקודה בצבע כחול
גבול תכנית מס' ג/981	9.3 קו מרוסק בצבע כחול
גבול תכנית מס' ג/547	9.4 קו מעגל בצבע כחול
גבול ומס' גוש	9.5 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות
גבול חלקה קיימת	9.6 קו בצבע התשריט ומספר בן שתי ספרות
גבול חלקה קיימת לבטול ומספרה	9.7 קו בצבע ירוק מקווקו ומספר בן שתי ספרות מוקף בעגול
גבול חלקה מוצעת	9.8 קו בצבע שחור ומספר בן שתי ספרות מוקף בצבע שחור
אתר למלאכה	9.9 שטח צבוע סגול ומתוחם סגול כהה
אתר למלאכה ותעשייה קלה	9.10 שטח צבוע סגול
אזור התעשייה לפי תכנית מס' ג/547	9.11 שטח צבוע סגול כהה
אתר לבנין צבורי	9.12 שטח צבוע חום ומתוחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	9.13 שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	9.14 שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת, חנייה צבורית	9.15 שטח צבוע ורוד
דרך לביטול	9.16 שטח מטויט קוים אדומים
שביל להולכי רגל	9.17 שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
מבנה להריסה	9.18 שטח מוקף צהוב
מספר הדרך	9.19 ספרה ברבע העליון של העגול
רוחב הדרך	9.20 ספרה ברבע התחתון של העגול
קו בנין	9.21 ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
קו חשמל	9.22 קו נקודה
קו בנין	9.23 קו מרוסק אדום

10. טבלות שטחים
חלוקת השטחים למלאכה, דרכים וכ"ו תהיה בהתאם לטבלת שמושי הקרקע
בושריט.

11. שמוש בקרקע ובבנינים

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

12. רשימת התכליות

- אזור למלאכה ותעשייה קלה - ישמש להקמת והפעלת מבנים למלאכה,
תעשייה קלה, משרדים, מסעדות, אחסנה ומסחר קמעונאי וסיטונאי.
- אזור למלאכה - ישמש להקמת והפעלת מבנים "ללא פליטות לאויר
וללא פסולת "רעילה", משרדים, אחסנה ומסחר קמעונאי.
- אזור תעשייה לפי תכנית מס' ג/547 - בשטח המסומן לתכנית זו
מבוטל קטע מרוחב הדרך אשר נקבע בתכנית מס' ג/981. הוראות
השמוש באזור זה יהיו כפי שנקבע בתכנית ג/547. השטח הכלול
יצורף למגרשים הסמוכים לו על-פי תכנית ג/547.
- אחר למבנה צבורי - ישמש להקמת והפעלת מבנה צבורי לא מסחרי.
דרכים ישמשו להעברת תנועה, תאסר בהם כל בנייה.
- שבילים ישמשו להעברת תנועה לא מוטורית, תאסר בהם כל בנייה.
- שטח צבורי פתוח ישמש לנוי ונופש, תאסר כל בנייה למעט מתקני
משחק ומקלטים צבוריים.

13. תוראות הכנייה

תוראות הכנייה בשטח יהיו בהתאם למפורט בטבלה אשר להלן.

טבלת תוראות כנייה בשטח

מרווח מינימלי בין שני מכנים על מגרש	מס' מכנים על מגרש	קו כנייה* (2)		קו כנייה % מקסימליים	גובה (1*) מקסימלי	מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש מינימלי	תכלית מותרת		
		אחורי	צדדי							
-	1	3	3	5	40	80	10	3	לפי המסומן	אתר למכנה צבוי
'מ 6	1	לפי המסומן. 3 או 0 (3*)	לפי המסומן. 3 או 0 (3*)	5	60	150	15	3	1 דונם או לפי המסומן	מלאכה ותעשייה קלה
				5	60	120	10	2	1 דונם או לפי המסומן	מלאכה
'מ 6				5	60	120	10	2	לפי המסומן	מלאכה
				547/ג	תכניה	הוראת	ע"פ		תעשייה ע"פ תכניה 547/ג	

הערות: (1*) גובה מקסימלי ימדה מקסימלי על עמקה עליון או שיא גג משופע הכל לפי הגבוה ביותר.

(2*) לגבי חלקי מכנים הקיימים בתחום הכנייה, תנהג הועדה המקומית בהתאם לפקד' לחוק התכנון והכניה, כל כנייה נוספת תהיה בהתאם לתוראות תכנית זו.

(3*) תותר כנייה על גבול מגרש צדדי או אחורי במקומות המסומנים בתשריט כלכלי, ובתנאי כנייה ללא פחתים על גבול המגרש. פתרון ניקוד גגות לשבועות צ"ח הועדה המקומית ומתבדס המועצה. גובה ה"ח בתחום 5 מ' מגבול המגרש לא יעלה על 4.5 מ'. במקומות ריה"ח תהיה אחידה מן כנייה ט משני צדי גבול בין מגרשים תותר כנייה על גבי המגרשים בתנאים אשר לעיל וכן בתנאי אשר תכנית כנול

הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם תותר רק בחוץ קוי הבנין, בצמוד
ובהמשך לבנינים העיקריים במגרשים. מבני העזר יהיו חלק מהבנינים
העיקריים.

15. אחד וחלוקה, רשום והפקעה

יותר אחד שניים או יותר מגרשים סמוכים מהמסומנים בתשריט לחלקה
אחת. מותר יהיה לחלק המגרשים חלוקת משנה בתנאי שגודל מגרש
מינימלי לא יפחת מדונם. הוראות הבניה במגרשים יהיו בהתאם לטבלה
אשר בסעיף 13.
הקרקעות שבתחום התכנית ירשמו ביעודן עפ"י התכנית בלשכת רשם
המקרקעין. יוזמי התכנית יטפלו בעריכת ואישור תשריט לאחד וחלוקה
על פי התכנית. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי צבור
יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבנייה 1965-תשכ"ה.

16. מבנים להריסה

מבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה, יהרסו לפי הוצאת היתרי
בנייה.

17. מקלטים

לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט
או התקבל פטור מהקמת מקלט - הכל בהתאם לדרישות הג"א.

18. שרותים

18.1 ביוב וניקוז מי גשם

- 18.1.1 לא יוצאו היתרי בניה בהתאם לתכנית לפני שחוכן
ותאושר ע"י משרד הבריאות תכנית לביוב וניקוז.
18.1.2 לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח
לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.
18.1.3 ביוב בשטח התכנית יתוכנן ויחובר לרשת הביוב המרכזי
בהתאם לחוק הביוב ובאשור משרד הבריאות.
18.1.4 במקרה של קיום שפכים תעשייתיים, יש להקים מתקן קדם
לטיפול בהם באישור משרד הבריאות ונציבות המים.
18.1.5 מתקנים לטיהור שפכים תעשייתיים יבנו בהתאם לדרישות
מהנדס המועצה ומחלקת התברואה באשור משרד הבריאות.
18.1.6 לא ינתנו אישורים לאיכלוס המבנים לפני שהמבנה יחובר
בפועל לרשת הביוב.

18.2 אספקת מים

אספקת המים ממערכת המים של המועצה המקומית.

18.3 כבוי אש

חוכרי המגרשים יחויבו להתקין ברו כבוי אש במרווח הקדמי
עם שילוש מחאים וכן אמצעים נוספים ע"פ דרישות רשויות
הכבוי.

19. תכנית פיתוח סביבתי

חוגש תכנית פיתוח סביבתי שתכלול הוראות בדבר פתוח שטחים ציבוריים כולל שולי דרכים, מיקום כלי אצירה, מיקום שלוט מכוון בכניסה לאיזור וכיו"ב. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה על פי תקנות תכנית זו.

20. פיתוח שטח

20.1 הבקשות להיתרי בניה יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סמון חנייה, שבילים וגידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולת פסולת ונפחה. נפח המכולה יקבע לפי אופי המפעל, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והועדה המקומית.

20.2 לא תותר גישה למגרשים מדרך מס' 1, תוקם לאורך הדרך גדר הפרדה פיזית שתהיה בעלת עיצוב אחיד כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

20.3 בתחום המגרשים תכלול חניה לרכב בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התקנת מקומות החניה על פי המסומן בתכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי הכרחי למתן אשר לחיבור חשמל.

20.4 לאורך המרווחים של מגרשי הבניה הפונים לדרכים, תבוצע שתילת ע"פ תכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. לאורך המרווחים של מגרשי הבניה הפונים לדרכים מס' 1 ו-2 יאסר כל שמוש בשטח מלבד שתילה. כן תאסר סלילת שטח זה.

21. הוצאת היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו יותנה בהריסת סככה במידה וקימת על אותה חלקה ובביצוע שתילה.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

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

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

23. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית 24/מכ מס' 46
כדונה בישיבה מס' 46 בתאריך 14.9.87
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם הנלצה למתן תוקף
בנהנדסת הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית 24/מכ מס' 29
כדונה בישיבה מס' 29 בתאריך 23.12.85
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם הנלצה להפקדה
בנהנדסת הועדה

מס' 24/מכ נורכמה להפקדה בילקוט
מיום מס' 3479 מיום 5.11.87 עמוד 1549

7 ק"מ

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז י"ב
מרחב תכנון מקומי 222
תכנית 24/מכ מס' 24
הועדה המחוזית בישיבתה ה-56 (מ.מ.)
מיום 24.11.87 החליטה לחתום תוקף
להכניח תוכנית לעיל
בנהנדסת הועדה

תכנית מס' 24/מכ
הפרסומים מס' 3574 מ, 31.7.87 עמוד 2912

50) מכ/240 - איזור תעשייה ומלאכה טירת הכרמל

הוגשה בקשה לדיון עקרוני באופן חישוב אחוזי בניה לפי תקנון התכנון והבניה לפיהם יחושבו שטחים שנועדו למתן שרותים נלווים למטרה מן המטרות העקריות כשטחי שרות

- החלטת:** הועדה החליטה לאשר את הבקשה לפי הסעיפים הבאים:
- לאמץ את הנאמר בתקנות, פירושו של דבר ששטחי שירות בתחום התכנון מכ/240 יהיו השטחים הנמנים עם אחד מאלה:
 - מקלט וחלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו ושאינם משמשים שימוש מסחרי.
 - חדר מכוניות או למתקנים טכניים לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים גנרטור, מעלית, מיכלי גז, מבנה לאצירת אשפה, מעברים לצנרת.
 - אחסנה.
 - חניה.
 - מבואות חדרי מדרגות.
 - קומת עמודים מפולשת ומקמרות (ארקדה) שאינם משמשים למטרה עיקרית וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים.

ועיקר ע"ס 168

18.11.97

מז

10.12.97

אוריאל