

3401244

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

שינוי תכנית מפורטת הנקראת:

תכנית מס' מכ/245 - חברת אריזות כרמל
טירת הכרמל

הוראות התכנית

נובמבר 1992

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מכ/245 - חברת אריזות כרמל בע"מ, טירת כרמל", והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/458-ארגת, חברה לתעשיות בע"מ, שדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 1042 מיום 17.10.63.
3. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10728 חלקות 127,77, 128, 130 בשלמות וחלק מחלקות 25 - 21, 76, 75, 78, 123, 124, 125.
4. מקום התכנית: אזור התעשייה טירת כרמל, ממערב לכביש חיפה-חדרה (הישן) (דרך מס' 4), מדרום למרכז תעשיות מדע (מת"ם) ובין המפעלים "אריזות כרמל" (לשעבר "מיכלי כרמל") ו"חישולי כרמל".
5. בעל הקרקע: חברת אריזות כרמל בע"מ ומדינת ישראל.
6. יוזם התכנית: חברת אריזות כרמל בע"מ.
7. המתכנן: אדר' אלה מאור, טל' 04 765174
8. שטח התכנית: כ- 70 דונם
9. מטרת התכנית:
 - א. ביטול קוי בנין משני צידי שלוחות מסילות הברזל שבתחום המפעל, כפי שנקבעו בתכנית מס' ג/458, מאחר והמסילות פורקו ואין בהם צורך יותר.
 - ב. יעוד השטח שבין קוי הבנין המתבטלים, לאזור תעשייה, לרבות השטח שבתחום "חישולי כרמל" שלא נכלל בתכנית ג/458.
 - ג. קביעת הוראות בניה לכל שטח שבו קיים מפעל "אריזות כרמל" ואשר לגביו לא נקבעו הוראות בתכנית מאושרת מס' ג/458.
10. ביאור סימני התשריט

א. גבול התכנית	קו כחול רצוף
ב. גבול תכנית מפורטת	קו כחול מקוטע
ג. שטח לתעשייה	שטח צבוע סגול
ד. שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק
ה. קו בנין	קו אדום רצוף
ו. קו בנין לביטול	קו אדום מקוטע
ז. גבול חלקה קיים	קו ירוק רצוף
ח. גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע
ט. מספר חלקה קיים	מספר בתוך עיגול ירוק שלם

מספר בתוך עיגול ירוק מקוטע

י. מספר חלקה לביטול

שטח צבוע אדום

יא. דרך מוצעת

11. השימושים המותרים באזורים השונים :

11.1 אזור תעשייה :

- בשטח זה ניתן להקים מבנים ומתקנים לצרכים הבאים:
- מבנים ומתקני תעשייה המשמשים ליצור קרטונים לרבות: מפעל לזבילים, מחסנים, מבני שיווק, סככות, בתי מלאכה, מוסך, מבני שרותים סניטריים, מכלי שמן, דלק וכד'.
 - משרדי המפעל ומבני שרות ובניהם: ביתן שומר, מאזני גשר, חדר אוכל, מטבח, חדרי הלבשה וכד'.
 - שטחים פתוחים לשימוש המפעל ובניהם שטחי איחסון פתוחים לחמרי גלם ליצור קרטונים וזבילים, דרכי גישה לחלקי המפעל השונים, שטחי חניה ושטחי גינון ושבילים.
 - מבנים ומתקנים לבניה עתידית שישמשו: להרחבת המפעל הקיים, להקמת מבנה למכון לטיפול בשפכים תעשייתיים וכן למבנים חדשים או להסבת מבנים קיימים לייצור תעשייתי השונה מהקיים היום. כל בניה בין קיימת ובין עתידית כפופה להוראות הבניה שלהלן.

11.2 שטח פרטי פתוח

שטח זה מיועד לנטיעת עצים. רוחב ממוצע של הרצועה הוא 6 מ' לאורך הגבול הדרומי והמזרחי, כמסומן בתשריט. שטח זה אינו מיועד להפקעה והוא יכלול בשטח המגרש שממנו יחושבו אחוזי הבניה.

11.3 דרך מוצעת

שטח זה משמש היום חלק ממגרש החניה של המפעל. כאשר תורחב הדרך המובילה למפעל "חישולי כרמל" ישמש שטח זה להרחבת הדרך.

12. הוראות הבניה באזור התעשייה :

12.1 חובת תשריט בינוי

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה באישור תשריט בינוי ע"י הועדה המקומית לכל שטח המפעל. תכנית הבינוי תכלול: העמדת מבנים, הסדרי תנועה, סידורי חניה, נטיעות, גינון, מפלסי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה ומתקני תשתית שונים.

12.2 שטח בניה המותר :

אחוז הבניה המותר הוא 150% משטח המגרש בכל הקומות יחד. שטח זה הינו שטח המיועד ל"שימושים עיקריים" בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992. "שטח עיקרי" זה יכלול כל השטחים הבנויים בכל הקומות למעט: שטחי חניה מקורה, מקלטים, חדרי מכונות עד גובה 2.20 מ', פירים למעבר צנרת, קומות עמודים מפולשות, מעליות וחדרי מעליות. שטחים אלו מהווים "שטחי שרות" של הבנין העיקרי, ושטחם הכולל לא יעלה על 60% משטח הבניה הכולל של הבנין העיקרי.

בכל קומה ניתן יהיה לבנות עד 60% משטח המגרש, כך שהאחוז המינימלי של השטח הפנוי במגרש יהיה 40%.

12.3 גובה הבניה :

גובה הבניה המירבי המותר הוא 15 מ'. הגובה ימדד מנקודה במרכז השטח ועד לקצה התקרה האחרונה.
מספר קומות מירבי מותר הוא 4 קומות.
תותר בניית מרתפים וחניות תת קרקעיות והם לא יחשבו במנין הקומות.
מעל לגובה תקרה אחרונה יותר להבליט: חדר מדרגות המוביל לגג, פיר מעלית, חדר מכוונות מעלית, יחידות מיזוג אויר וקיר מסתיר להן, אנטנות וארובות בהתאם לנדרש.

12.4 קוי בנין (מירווחים)
קו הבנין הקדמי(הצפוני) יעבור במרחק של 7 מ' במקביל לגבול הדרומי של חלקה 130 כמסומן בתשריט ובהתאם לתכנית מאושרת ג/458.
קו הבנין בצד הצפוני-מזרחי של התכנית יעבור במרחק של 13 מ' מגבול התכנית, כמסומן בתשריט.
קו הבנין במערב, בתחום "אריזות כרמל" יהיה 4.0 מ' ממזרח לגבול חלקות רשומות 123, 125. קו הבנין לגבי מפעל "חישולי כרמל" יהיה 4.0 מ' ממערב לגבול חלקות אלו.
קו הבנין בדרום ובמזרח יהיה על גבול השטח הפרטי הפתוח.

13. חניה
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) והם יהיו כולם בתחום המפעל.

14. פיתוח המגרש
על היזמים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המפעל, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, תכנון החצר, חניות, סככות ושטחי איחסון.
על היזמים לנטוע על חשבונם את השטח ה"פרטי פתוח" מיד עם אישור התכנית.

15. חלוקה ורישום
כל החלקות וחלקי החלקות הכלולים בתכנית מיועדים לביטול ולרישום מחדש בהסכמה של בעלי הקרקע.
כל שטחי התעשייה הכלוללים בתכנית למעט חלק מחלקות 123, 125 יאוחדו למגרש אחד שיעודו תעשייה.
חלקות 127, 128 יבוטלו ויצורפו למגרש המאוחד שיעודו תעשייה.
חלקה 130 (דרך) תהיה חלקה נפרדת המיועדת להפקעה ולצירוף לחלקה 70 ביעוד של דרך ציבורית.
השטח ה"פרטי פתוח" שבגבולות התכנית יסווג כחלקה נפרדת וישאר בבעלות המחזיקים הנוכחיים.

16. הפקעה ורישום :
השטח מתוך חלקה 130 המסווג בתכנית כדרך מיועד להפקעה ולרישום ע"ש עיריית טירת כרמל, בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

17. תשתיות טכניות : מערכות ביוב, ניקוז, מים, סילוק אשפה יחוברו למערכות העירוניות באישור מהנדס העיר טירת הכרמל.
ברזי כיבוי אש ("הידרנטים") יותקנו עפ"י דרישות מכבי אש.

16.1. ביוב תעשיתי : איכות השפכים תותאם להוראות הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב, בהתאם לחוק רשויות מקומיות ביוב - 1962.
במידת הצורך יוקם מתקן קדם באישור הרשות המקומית.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדוד בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבני מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו,
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

החברת החשמל בא"י

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 245/מ. ז. 2. 69
 נדונה בישיבה מס' 69 בתאריך 18.12.89
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 245/מ. ז. 2. 69
 נדונה בישיבה מס' 69 בתאריך 18.12.89
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להסדה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 245/מ.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.1.94 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 245/מ.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4151
 מיום 21.10.93

הודעה על אישור תכנית מס. 245/מ.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204
 מיום 24.3.94