

## מחזור חיפה

מרחב תכנון מקומי, השומרון

שינוי תכנית מפורטת הנקראת:

תכנית מס' ש/577 - שינוי אזור התעשייה בח' 11 בגוש 11307  
זכרון יעקב

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא בשם "שינוי תכנית מפורטת מס' ש/577 שינוי אזור התעשייה בחלקה 11 בגוש 11307 זכרון יעקב ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המפורטת ש/168 א - שינוי אזור התעשייה בחלקה 11 בגוש 11307, אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 3752 מיום 20/03/90 ולתכנית המפורטת ש/168 - אזור תעשייה בחלקה 11 בגוש 11307, אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 2345 מיום 14.17.78 ולתכנית ש/6 - שטחי תעשייה בזכרון יעקב, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 1165 מיום 11.3.65.
3. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11307 חלקה 11.
4. שטח התכנית: 29504 מ"ר
5. יזומי התכנית: עמותת "בית אל" רח' השקד 17 זכרון יעקב. א.פניגר בע"מ רח' אהרון 14 קרית מוצקין.
6. עורך התכנית: ברוקנור רן מהנדס רח' קקל 46 קרית ביאליק.
7. בעל הקרקע: עמותת "בית אל" רח' השקד 17 זכרון יעקב.
8. מטרת התכנית: א. שינוי השטח המיועד לתעשייה - על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של השטח הקיים, תוך שמירה על הסטנדרטיים הגבוהים הקיימים במבון.  
ב. שינוי אחוזי הבניה למבני התעשייה שבתכנית - על מנת שתתאפשר בנית מבנה נוסף כמסומן בתשריט (בקו מרוסק).

9. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה -	גבול תכנית.
שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה -	אזור תעשייה ומלאכה.
שטח צבוע ירוק -	שטח צבורי פתוח.
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה -	שטח פרטי פתוח.
שטח צבוע חום -	דרך מאושרת.
ספרה ברבע עליון של עיגול -	מספר דרך.
ספרה ברבע צדדי של עיגול -	קו בנין קדמי.
ספרה ברבע תחתון של עיגול -	רוחב דרך.

10. השימוש בקרקע או בבניינים: לא ישמש כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לכל תכלית שהיא מלבד התכלית שסומנה בתשריט המצורף לתכנית זו.

11. רשימת התכליות: אזור תעשייה ומלאכה - מיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה, מחסנים, מוסכים, בתי עסק וכן משרדים הקשורים לבתי המלאכה והתעשייה בלבד. תותר הקמת חדרי אוכל ושרותים לעובדים.

שטח ציבורי פתוח - הבניה אסורה, פרט למתקני גן וכד'.  
שטח פרטי פתוח - הבניה אסורה, פרט למתקני גן וכד'.  
דרכים - הבניה אסורה.

12. שיעור הבניה המותר: סה"כ שטח הבניה המותר ליעוד העיקרי כמופיע בסעי' 11 (רשימת התכליות) לא יעלה על 35% משטח המגרש בכל קומה.

13. גובה הבניינים: גובה הבניינים לא יעלה על 12.0 מ' מדוד מפני קרקע טבעית בצדו הגבוה של המגרש ומספר הקומות לא יעלה על שתיים.

14. מרווחים: מרווח קדמי מינימלי - 5 מ'  
מרווח צדדי מינימלי - 5 מ'  
מרווח אחורי מינימלי - 5 מ'

15. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.

16. קיום תקנות הג"א: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מילוי דרישות הג"א בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

17. חישוב שטחים ואחוזי בניה: באזור התעשייה והמלאכה - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992) יותר לבניה, בנוסף לשטח המיועד לתעשייה ומלאכה כמופיע בסעי' 11, שטחים לצרכי שירות כדלקמן:

א) ביטחון ובטיחות: מקלט מאושר ע"י הג"א וכן חלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם משמשים שימוש מסחרי.

(ב) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או מיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, מתקני טיפול בשפכים, חדרי בקרה לנ"ל ומקום למתן שירותים כיוצא באלה. בשטח מירבי של 5% משטח החלקה נטו למטרות הנ"ל.

(ג) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו לבניה חלקים המשמשים: לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני שרות, אחסנה, חניה, מבאות חדרי מדרגות, קומת מסד וחלקים קונסטרוקטיביים כנדרש. בשטח כללי שלא יעלה על 5% משטח החלקה נטו ובתנאי שלא יבנה בנוסף מעל מפלס הכניסה.

18. חלוקה: השטח הכלול בתכנית יאוחד ויחולק בהתאם לאזורים המסומנים בתשריט וירשמו בספרי האחוזה. השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה. וירשמו על שם הרשות המקומית.

19. איכות הסביבה: בקשת היתר בניה תכלול מילוי שאלון שממנו ניתן ללמוד על אופי התעשייה או המלאכה. בהתאם לנתונים יותקן במידת הצורך בחצר המפעל מתקן קדם לטיפול בשפכים, ארובה שגבהה יקבע לפי הצרכים ההנדסיים ו/או מתקנים למניעת זיהום מכל סוג שהוא.

בהתאם לממצאי השאלון יש לכלול, במידת הצורך, בבקשת ההיתר פתרון לסילוק פסולת תעשייתית וכל פסולת אחרת.

בקשה להיתר בניה תכלול פירוט פתוח השטח, כולל שטחי אחסנה מכוסים ופתוחים, שטחים מגוננים, גידור, פרטי שילוט ושטחי חניה.

חמרי הגימור של הבניינים והגדרות יהיו עמידים בתנאי האקלים.

כל התנאים יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

20. שירותים: א. ניקוז - ניקוז השטח יהיה ע"י מערכת ניקוז ותיעול שתבוצע ע"י היוזמים ועל חשבונם.

ב. ביוב - לא יוצא היתר בניה במגרש בתחום התכנית עד לחיבורם של כל הבניינים במגרש לרשת הביוב העירונית המרכזית של הרשות המקומית.

ג. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המרכזית העירונית של זכרון יעקב.

לא יוצא היתר בניה במגרש בתחום התכנית עד לחיבורם של כל הבניינים במגרש לרשת הביוב העירונית המרכזית של הרשות המקומית.

21. 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, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 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 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

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

22. היטל השבחה: הייטל השבחה יגבה כחוק.

23. חתימות:

בית-אל  
זכרון יעקב  
30900  
ת.ד. 166 טל. 06-399847

חמי לצנין ועל עבודות בע"מ  
רח' אחרון 12, ק. מתקין

- יוזמי התכנית

מנהדס בלינגר  
39782  
ת.ד. 411, קרית מוצקין

- עורך התכנית

בית-אל  
זכרון יעקב  
30900  
ת.ד. 166 טל. 06-399847

- בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס' 577/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' ..... מיום .....

29/6/94 תאריך

י"ר הועדה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס' 577/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 335 מיום 27/6/93

29/6/95 תאריך

י"ר הועדה

מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 577/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4269

מיום 25.12.94

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 577/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

מיום 9.3.95 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 577/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1330

מיום 27.8.95