

תכנית מפורטת מס' זב/113 - אזור תעשיה ומלאכה בגוש 10393 סמוך לכניסה הצפונית לרכסים.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' זב/113 - אזור תעשיה ומלאכה בגוש 10393 בסמוך לכניסה הצפונית לרכסים" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו היא תכנית מפורטת לפי סעיף 68 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בסמוך לכניסה הצפונית לרכסים ומדרום לדרך איזורית מס' 762 (דרך המחברת את קרית טבעון לדרך 70).

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו 23.68 דונם (על פי מדידה גרפית כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10393 חלקות: 4, 9, 11  
חלקי חלקות: 5, 16  
גוש 10395 חלקי חלקות: 2, 4  
גוש 11134 חלקי חלקות: 12, 19

6. בעלי הקרקע

ישראל ומקס צוקרמן ומדינת ישראל,

7. יוזמי התכנית

ישראל ומקס צוקרמן.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

יעוד קרקע, המוכרזת כקרקע חקלאית, לאזור תעשיה ומלאכה זעירה.

10. עיקרי התכנית

- א. תכנון מפורט של אזור התעשייה ומלאכה זעירה.
- ב. קביעת דרכי גישה לאזור התעשייה.
- ג. קביעת השימושים המותרים ותנאי הבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- |  |   |
|--|---|
| - גבול התכנית.                               | א. קו כחול עבה                          |
| - גבול תכנית אחרת.                           | ב. קו כחול מרוסק                        |
| - אזור תעשייה ומלאכה.                        | ג. שטח צבוע סגול                        |
| - שטח ציבורי פתוח.                           | ד. שטח צבוע ירוק                        |
| - אזור חקלאי (במצב המאושר).                  | ה. קוים אלכסוניים ירוקים                |
| - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.              | ו. שטח צבוע חום                         |
| - הרחבת דרך.                                 | ז. שטח צבוע ורוד                        |
| - מספר הדרך.                                 | ח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים.                      | ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  |
| - רוחב הדרך, במטרים.                         | י. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - חלקת דרך רשומה לביטול.                     | יא. שטח מטויט בקוים אדומים              |
| - גבול חלקה רשומה.                           | יב. קו זק בצבע ירוק                     |
| - גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.               | יג. קו מקוקו בצבע ירוק                  |
| - מספר חלקה רשומה מוצע לביטול.               | יד. עיגול מקוקו בצבע ירוק ובתוכו מספר   |
| - מספר חלקה רשומה.                           | טו. עגול בצבע ירוק ובתוכו מספר          |
| - קו בנין.                                   | טז. קו אדום מרוסק                       |
| - מבנה קיים.                                 | יז. שטח מנוקד בצבע התשריט               |
| - מבנה להריסה.                               | יח. שטח תחום בקו צהוב                   |
| - גבול מרחב תכנון; גבול שיפוט מועצה איזורית. | יט. קו שחור מרוסק                       |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - מיועד למבני תעשייה קלה, מלאכה זעירה, מסחר הקשור לתעשייה, כגון - חנויות המפעל, לאיחסון ולשרותים הנדסיים וכל הקשור בהם. לא יורשה במקום מפעל לבורסקאות. | אזור תעשייה ומלאכה |
| - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.   | דרך                |
| - שטח לגינון, לנטיעות, למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות.  | שטח ציבורי פתוח    |

14. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו יבוטלו.  
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים שבתכנית.  
ב. תותר חלוקת השטח למגרשי בניה בהתאם לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ובתנאי שתובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.  
ג. יותר איחוד כל החלקות הכלולות בתכנית, או חלק מהן ובתנאי שתוכן, לגבי השטח המאוחד, תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

15. תנאי הבניה באזור התעשייה והמלאכה

1. שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר.
2. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות - 100% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת לבנין - עד 30% משטח הבניה למטרות עיקריות. מתחת לכניסה הקובעת לבנין - עד 100% משטח המגרש עבור חניה ומתקני שירות.
4. גובה הבנין - עד 2 קומות.  
אם התנאים התפעוליים יחיבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע הטבעית.  
אם התנאים התפעוליים יחיבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שגובהה ועיצובה יקבעו בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי ומסקנות הרשויות המוסמכות.
5. תכסית בינוי (היטל בנין) - עד 50% משטח המגרש.
6. מרווחי בניה - מרווח קדמי לדרך מס' 762 - 10 מ'  
מרווח קדמי לשאר הדרכים - 5 מ'.  
מרווח צדדי - 3 מ'.  
מרווח אחורי - 4 מ'.  
בגבול הדרומי של החלקה מרווח הבניה לא יפחת מ-40 מ' מתחום שיפוט רכסים (כמסומן בתשריט).
7. מספר המבנים במגרש - לא מוגבל ובתנאי שהמרווח בין הבנינים לא יקטן מ-8 מ'.

8. תכנית בינוי - לפני הוצאת היתר בניה בשטח התכנית, תוכן תכנית בינוי לכל השטח הכלול בתחום התכנית, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.  
תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:500 ותכלול:  
מיקום שטחי התעשיה, המסחר ושאר השמושים המותרים, העמדת הבנינים, גובהם, הסדרי הגישה, החניה, הפריקה והסעינה, ופיתוח השטח כאמור בסעיף 18 להלן.

17. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש המועצה האזורית זבולון.

18. תכנית פיתוח

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים.  
תכנית הפיתוח והחתכים יערכו ע"ג מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה סילוק העפר (כתוצאה מהחציבה) למקום מוסדר ע"י הרשות המקומית.

19. עיצוב החזיתות

א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבנינים ופרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.

ב. תאור כל החזיתות הפונות לצד הדרך האזורית (מס' 762) או הנראות מהדרך הנ"ל, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, להבטחת השתלבות בנוף ובבינוי שיאושר עפ"י תכנית זו.

20. גישה למגרשים

א. תחול חובת הקמת מיפרדה פיסית בין דרך מס' 762 ודרך השירות כדי למנוע גישה ישירה מדרך מס' 762 הנ"ל לאזור התעשיה והמלאכה.

ב. הגישה לאזור התעשיה והמלאכה תהיה מדרך מס' 4 ומדרך השירות.

21. דו"ח סביבתי

עם הגשת הבקשה להיתר בניה, ימסר לועדה המקומית, ע"י היזם או בעל הקרקע, דו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. בדו"ח הסביבתי יצוינו, בין השאר, תהליכי הייצור במפעל והפתרונות המוצעים למניעת מטרדים, ניקוז שפכים, פסולת, טיפול אקוסטי, זיהום אויר, חומרים רעילים, בינוי ופיתוח השטח.

הועדה המקומית בשיתוף עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, יבדקו הדו"ח הסביבתי ויקבעו הוראות ותנאים שענינם מניעת מטרדים ומפגעים.

22. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובשעורים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

23. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מתח קו</u>	<u>מתיל קיצוני של קו קיים</u>	<u>מציר קו מתוכנן</u>
---------------	-------------------------------	-----------------------

מתח נמוך	2.0 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	6.50 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	8.0-9.0 מ' *	13.00 מ'

\* המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חב' החשמל.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנות כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

24. שרותים

א. ניקוז

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

ב. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית או כל פתרון אחר שיתאשר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב הקיימת.

ג. הידרנטים

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

26. חתימות

בעל הקרקע ויוזם התכנית:

ישראל ומקט צוקרמן.

צוקרמן חיים  
צוקרמן אסתר

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

עורך התכנית:



מספרנו: (E/D/A9)2/4/4  
תאריך: 9.9.1992  
עידכון תאריך: 27.10.1992  
עידכון תאריך: 9.5.1994  
עידכון תאריך למתן תוקף: 14.7.1996

משרד הפנים  
 תל אביב-יפו  
 113/75  
 1.10/92  
 45  
 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 113/75  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.2.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 113/75  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4316  
 מיום 2.7.95

הודעה על אישור תכנית מס. 113/75  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4496  
 מיום 27.2.97