

תכנית מפורטת מס' זב/113 - אזור תעשייה ומלאה בגוש 10393 סמוך לכינוי הצפונית לרכסים.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' זב/113 - אזור תעשייה ומלאה בגוש 10393 סמוך לכינוי הצפונית לרכסים" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המומוחס בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט עroz בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") והוא מהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו היא תכנית מפורטת לפי סעיף 68 לחוק התקנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצא סמוך לכינוי הצפונית לרכסים ומדרום לדרך איזורי מס' 262 (דרך המחברת את קריית טבון לוד). (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: 11, 9, 4

תלקי חלקות: 16, 5

גוש 10395 תלקי חלקות: 4, 2

גוש 11134 תלקי חלקות: 19, 12

6. בעלי הקרקע

ישראל ומקס צוקרמן ומדינת ישראל,

7. יוזמי התכנית

ישראל ומקס צוקרמן.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יועץ, תכנון, קידום פרוייקטים.

9. מטרת התכנית

יעוד קרקע, המוכרזת כקרקע חקלאית, לאזור תעשייה ומלאה עיריה.

10. עיקרי התכנון

- א. תוכנו מפורט של אזור התעשייה ומלאה עיריה.
- ב. קביעת דרכי גישה לאזור התעשייה.
- ג. קביעת השימושים המותרים ותנאי הבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|--|---|
| - גבול התכנון. | א. קו כחול עבה |
| - גבול תוכנית אחרת. | ב. קו כחול מרוסק |
| - אזור תעשייה ומלאה. | ג. שטח צבוע סגול |
| - שטח ציבורי פתוח. | ד. שטח צבוע ירוק |
| - אזור חקלאי (במצב המאושר). | ה. קווים אלכסוניים ירוקים |
| - דרך מאושרת או חלקת דרך רשותה. | ו. שטח צבוע חום |
| - הרחבת דרך. | ז. שטח צבוע ורוד |
| - מספר הדרך. | ח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרכ |
| - קו בנין קומי, במטרים. | ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרכ |
| - רוחב הדרך, במטרים. | י. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרכ |
| - חלקת דרך רשותה לביטול. | יא. שטח מטוית בקוים אדומים |
| - גבול חלקה רשותה. | יב. קו דק בצבע ירוק |
| - גבול חלקה רשותה מוצע לביטול. | יג. קו מקוקו בצבע ירוק |
| - מספר חלקה רשותה מוצע לביטול. | יד. עיגול מקוקו בצבע ירוק ובתוכו מספר |
| - מספר חלקה רשותה. | טו. עיגול בצבע ירוק ובתוכו מספר |
| - קו בנין. | טז. קו אדום מרוסק |
| - מבנה קיים. | יז. שטח מנוקד בצבע התשריט |
| - מבנה להריטה. | יח. שטח תחום בקו צהוב |
| - גבול מרחב תוכנו; גבול שיפוט מועצה איזורית. | יט. קו שחור מרוסק |

12. שימוש בקרקע ובנייה

לא ניתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתוכלית המפורטת בראשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כאמור בסעיף 13 להלן.

13. רישימת התכליות

- | | |
|---|-------------------|
| - מיוועץ לבני תעשייה קלה, מלאה עיריה, מסחר הקשור לתעשייה, כגוון -
חניות המפעל, לאיישון ולשרותם הנדסיים וכל הקשור בהם. לא יורשה במקום מפעל לבורסקאות. | אזור תעשייה ומלאה |
| - כמווגדר בפרק 1 לחוק התכנון ובנייה, התשל"ה-1965. | דרך |
| - שטח לגינון, לניטיעות, מעבר הולכי רגלי ומעברת תשתיות. | שטח ציבורי פתוח |

14. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשותות שאינם זהים עם גבולות האזוריים והדרכים בתכנית זו יבוטלו.
- ב. השטח יאוחז ויחולק בהתאם למגרשי בנייה בהתאם לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ובתנאי שתובטח גישה לכל מגרש מזרך ציבורית.
- ג. יותר איחוד כל החלקות הכלולות בתכנית, או חלק מהן ובתנאי שתוכן, לגבי השטח המאוחז, תנinit ביןוי שתואשר ע"י הוועדה המקומית.

15. תנאי הבניה באזור התעשייה והמלאכה

1. שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר.
2. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות
3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות
4. גובה הבניין
- אם התנאים התפעוליים יחייבו קומה גבולה, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא עלתה על 9 מ' מפני הקרע הטבעי. אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שגובה ועיצובה יקבעו בבקשתה להיתר ויהיו בהתאם למצאי הדו"ח הסביבתי ומתקנות הרשויות המוסמכות.
5. תכנית ביןוי (היטל בנין) - עד 50% שטח המגרש.
6. מרוחCHIP בניה
- מרוחק קדמי לזרך מס' 762 - 10 מ'. מרוחק קדמי לשאר הזרכים - 5 מ'. מרוחק צדי - 3 מ'. מרוחק אחורי - 4 מ'. בגבול הדרומי של החלקה מרוחק הבניה לא יפחת מ-40 מ' מתחום שיפוט רכסים (מסומן בתשريط).
7. מספר המבנים במגרש
- לא מוגבל ובתנאי שהמרווח בין הבנים לא קטן מ-8 מ'.

- לפני הוצאת היתר בניה בשטח התכנית,
תוכנן תוכנית ביןויי לכל השטח הכלול
בתחום התכנית, אשר תאשר ע"י הוועדה
המקומית.

תוכנית הבינוי תערץ בק.מ. 1:500
ותכלול:

מיקום שטחי התעשייה, המתחר ושאר
השימושים המותרים, העמדת הבניינים,
גובהם, הסדרי הגישה, החניה, הפריקה
והטעינה, ופיתוח השטח כאמור בסעיף
18 להלן.

8. תוכנית ביןויי

17. הפקעה ורישום

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

18. תוכנית פיתוח

הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח וחטכים בקנה מידה 1:100
ובבה יתוארו: העמדות בניינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומר)
מלל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתוקני פסולת, תכנון גינון
(כולל סוגים צמחיה) והנחיות לטיפול במרוחקים.
תוכנית הפיתוח והחטכים יערכו ע"ג מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה סילוק העפר (כתוצאה מהחציבה).
למקום מוסדר ע"י הרשות המקומית.

19. עיצוב החזיותות

א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיותות הבניינים ופרוט חומי בניה,
חומי גמר וגוווניים.

ב. תאור כל החזיותות הפוניות לצד הדרך האזורית (מס' 276) או
הנראות מהדרך הנ"ל, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית,
להבטחת השתלבות בנוף ובבינוי שיאשר עפ"י תוכנית זו.

20. גישה למגרשים

א. תחול חובת הקמת מירוץ פיסית בין דרך מס' 276 ודרך השירות כדי
למנוע גישה ישירה מדרך מס' 276 הנ"ל לאזור התעשייה והמלאה.

ב. הגישה לאזור התעשייה והמלאה תהיה מדרך מס' 4 ומזרך השירות.

21. דוח סביבתי

עם הגשת הבקשה להיתר בניה, ימסר לוועדה המקומית, ע"י היוזם או
בעל הקרקע, דוח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה
חיפה. בדוח הסביבתי יצוינו, בין השאר, תהליכי הייצור במפעל
והפתרונות המוצעים למניעת מטרדים, ניקוז שפכים, פסולת, טיפול
אקוסטי, זיהום אויר, חומרים רעלים, בגין ופיתוח השטח.

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

22. חנינה

החנינה תהיה בתחום המגרש ובשעוריהם שנקבעו בתוכנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנינה התשמ"ג-1983).

23. ASFKEH חשמל והגבלות בניה בקרבת קו חשמל

לא יותר היקמת בניין מתחת לקו חשמל עיליים או מתוכנים ומואשרים. בקרבת קו חשמל עליים ניתן היתר בניה רק למרחקים המפורטיםמטה והنمוצים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מתח קו מתוכנן	מציר קו קיימים	מתיל קיצוני של קו קיימים	מתח קו
2.25 מ'	2.0 מ'	2.0 מ'	מתוך נמור
6.50 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	מתוך גובה עד 33 ק"ו
13.00 מ'	8.0-9.0 מ'	8.0-9.0 מ'	מתוך עליון 150-110 ק"ו *

* המרחק המדויק יקבע בהתאם עם חב' החשמל.

לא ניתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלים, חשמל תת-קרקעיים למרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתוך עליון 150 ק"ו, ובמרחוקים קשניים מ-2 מ' מציר הcabל במתוך עד 33 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים חשמל במתוך עד 33 ק"ו למרחוקים הקטנים מהנקובים בתוכנות החשמל (תקנות כבילים התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתוכנות אלה).

24. שירותים

א. ניקוז
לא ניתן היתר בניה בטרם הובטה מערכת הניקוז תופרץ ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז.

ב. ביוב
לא ניתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאשר תוכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית או כל פתרון אחר שיתאשר ע"י משרד הבריאות והועדה המחויזית כחוק.
לא תננן מעודה לשימוש בבניין לפני שהבנייה יחויב למערכת הביוב הקיימת.

ג. הידרונטיים
בעל הקרקע או/או היוזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרונטיים לכיבוי אש, לפי דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.

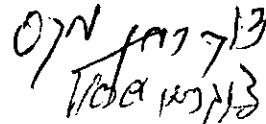
25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

26. חתימות

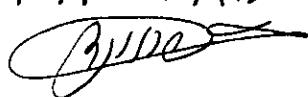
בעל הקרקע ויוזם התכננית:

ישראל ומקס צוקרמן.



עורך התכננית:

יצחק פרוינד
יעוז, תכנון, קידום פרויקטים



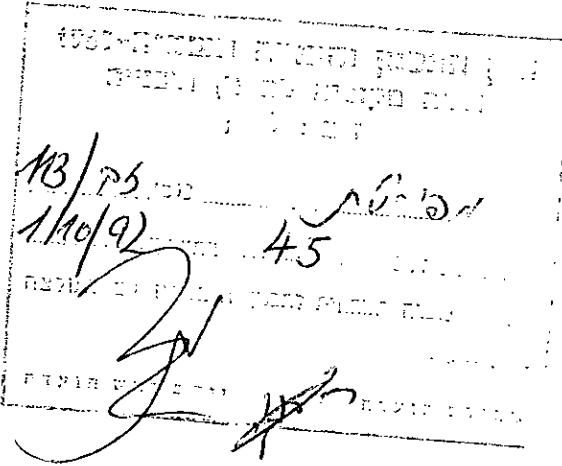
מספרנו: E/D/N9/2/4

תאריך: 9.9.1992

עדכון ותאריך: 27.10.1992

עדכון ותאריך: 9.5.1994

עדכון ותאריך למתן תוקף: 14.7.1996



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 113/25

הוועדה המ徇ונית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.2.96 לאשר את התכנית.

י"ר הוועדה המ徇ונית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 113/25
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 73/6
27.2.95
מיום

הודעה על אישור תכנית מס. 113/25
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 74/6
27.2.97
מיום