

ל"מ ת"ת

3002608

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

עיריית טירת הכרמל

תכנית מפורטת מכ/434 הנקראת

"ת ו ר ן"

המהווה שנוי לתכניות מפורטות מס' ג/1002,

ג/458 ו-מכ/283

יזום התכנית : "תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ"

בעלי הקרקע : חלקי חלקות 29, 27, 26, 30 - בבעלות "תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ" בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.
חלקי חלקות 69, 30, 26 - בבעלות עיריית טירת הכרמל בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל

מסמכי התכנית : 1. תשריט.
2. תקנון.
3. נספח תחבורה.

פרק 1' - נחוני התכנית

1.1 שם וחלות

- א. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מכ/ 434 "תורן" ומהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/1002, ג/458 ו-מכ/283
- ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

1.2 ג. מסמכי התכנית:

1. תשריט - ערוך בקנ"מ 1:500.
2. תקנון - המכיל 13 דפים.
3. נספח תחבורה שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומכיל תקנון ותשריטים.

1.3 גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמוראה בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.4 מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הצפוני של תחום שיפוט עיריית טירת הכרמל, בפינת הדרך חיפה - ת"א (כביש מס' 4), ודרך הגישה לקריית המדע. בגוש 10728, חלקי חלקות: 26, 27, 29, 30, 69.

1.5 שטח התכנית: 14.469 דונם עפ"י מדידה גראפית.

1.6 מטרות התכנית

שינוי הוראות הבניה וקביעת הסדרי חניה בשטח הכלול בתכנית.

1.7 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי בתחום תחולתה לתכניות המפורטות להלן:

- א. ג/1002 שפורסמה למתן תוקף ב- 15.10.81
 - ב. ג/458 שפורסמה למתן תוקף ב- 17.10.63
 - ג. מכ/283 שפורסמה למתן תוקף ב- 3.6.93.
- בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

1.8 באור סימני החשריט

קו כחול	גבול תכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו משולב במשולשים שחורים עיליים/תחתיים	גבול גוש
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין
קו אדום קו ירוק קו ירוק מקוטע מספר ירוק מספר ירוק עם קו ביטול	קו רחוב וק.ב. אפס למרתפים גבול חלקה רשומה גבול חלקה רשומה לביטול גבול חלקה רשומה מס' חלקה רשומה לביטול
קו שחור	גבול מגרש מוצע
אות עברית שחורה בעגול	מס' מגרש מוצע
קו אדום מקוטע עם שתי נקודות	קו חשמל עילי
קו אדום מקוטע פעמיים ונקודה	קו חשמל תחתי
שטח צבוע ירוק	שצ"פ
שטח סגול מטויט אפור	איזור מעורב - מסחר, עסקים ומשרדים, תעשייה בלתי מזהמת, ותעשייה עתירת ידע
שטח מנוקד תחום בקו בצבע שחור	מבנה קיים
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מס' דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינמלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך

פרק 2 - הקרקע ויעודה

2.1 טבלת שטחים ויעודים

יעוד השטח	סה"כ שטח (דונם)	% משטח התכנית
איזור מעורב	5.936	41.03%
שצ"פ	4.095	28.30%
דרכים	4.438	30.67%
סה"כ שטח התכנית	14.469	100%

הערה: השטחים נמדדו גרפית.

2.2 שימוש בקרקע

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

2.3 רשימת תכליות - שמושים מותרים

2.3.1 איזור מעורב - מסחר ועסקים, תעשייה בלתי מזהמת ותעשייה

עתירת ידע, ישמש להקמת מבנים:

א. למסחר, עסקים ומשרדים.

ב. לתעשייה בלתי מזהמת ותעשייה עתירת ידע או מכוני מחקר.

ג. אולמי ארועים

ד. חנויות כלבו ומרכולים, מרכז קניות.

ה. בתי קפה, מסעדות.

ו. אולמי בידור, משחקים, קולנוע.

2.3.2 שצ"פ - ישמש לנטיעות, גינון, מעבר להולכי רגל, מתקני שילוט,

ותשתיות.

2.3.3 דרכים:

ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות וחניה על קרקעית.

2.4 זכויות והגבלות

2.4.1 טבלת זכויות והגבלות בניה

ק ו י ב נ י ן						גובה בנין		אחוזי בניה ושטח עיקרי		יעוד	חלקה/מגרש
תכנית מכ/434			תכנית מכ/283			מוצעת	תכנית מכ/283 מאושרת	תכנית מכ/434 מוצעת	תכנית מכ/283 מאושרת		
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי						
-	3 0	5 0	-	3	5	4 קומות עד 16 מ' 2+ קומות מרתפים	3 קומות 15 מ' +מרתפים	200%	150%	אזור משולב	א

2.5 הוראות בניה

2.5.1 הקף הבניה

במגרש א' מותר להקים בנין או מספר בנינים בני 4 קומות עקריות ומרתפים.

שטח הבניה העיקרי יהיה 200% משטח המגרש.

בתחום הדרך שבין מגרש א' ו-ב' תותר חניה צבורית על פני הקרקע.

במגרש ב' מותר להשתמש לנטיעות וגינון ויאסר שימוש לחניה. שינוי השימוש מנטיעות וגינון לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

2.5.2 שטחי שרות

השטחים הרשומים מטה יחשבו כשטחי שרות:

- שטחי מקלטים או ממ"קים לפי דרישת הג"א.
- סטווין ומעברים מקורים למעבר הציבור, מעברי חירום ומדרגות חירום לפי דרישת הרשויות.
- קומות עמודים מפולשות.
- חניה מקורה במרתפים ובקומות עמודים כהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר וכתחומי המגרש.
- מרתפים עד שטח של 2000 מ"ר - לחדרי מכוניות, חדרי קרור, חדרי הסקה וחדרי חשמל וטרנספורמטור, חדרי תפעול למעליות ומחסנים לשרותי הבנין.

2.5.3 גובה הבנין

הבנין יהיה בגובה של עד 4 קומות ולא יעלה על 16.0 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין, למעט אלמנטים תעשייתיים ומתקנים טכניים המחייבים גובה נוסף.
במידה ותוגש בקשה להקמת מבנה מעל 16 מ' תובא הבקשה לאישור נציגי משרד הבטחון של הועדה המחוזית.

2.5.4 מרווחים

קרי הבנין יהיו כמוזכר בסעיף 2.4.1 טבלת זכויות והגבלות בניה. תותר בנית מרתפים עד גבול מגרש. במרתפים תותר בנית מדרגות מילוט במרווחים.

2.5.5 חניונים

תותר בנית חניונים במרתפים עד גבול מגרש. מס' מקומות החניה, בתחום מגרש א', יהיה לכל הפחות בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. היתר הבניה מחייב התאמת מספר מקומות החניה על פי נספח התחבורה לתכליות המבוקשות.

2.5.6 מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בו מרחב מוגן ו/או מגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור אכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

2.5.7 דרכים

הפניות מהדרך המזרחית תהיינה פניות ימניות בלבד.

פרק 3 - חשתיות

3.1 דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא אל הפועל את סלילת הדרכים הגובלות במגרש.

3.2 אספקת מים

אספקת המים לבנינים כשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת הכרמל.

3.3 ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הכיוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

3.4 הידרנטים

על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

3.5 איסורי בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. שינויים שידרשו בקווי החשמל הקיימים עקב מימוש התכנית הן לפי בקשת היזם או לפי שיקולי חברת החשמל, יבוצעו על חשבון יזמי ו/או מבצעי התכנית לאחר תאום עם חברת החשמל. יש לתאם עם חברת החשמל כל פיתוח ברצועת מרווחי הבטיחות של קווי החשמל.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה 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 מ') 21.0 מ'

ג. אין לבנות מבנים 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 גבוה 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 החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק 4 - הוראות כלליות

4.1 איכות הסביבה

4.1.1 לבקשה להיתר בניה יצורף מידע על הפעילויות המבוקשות אשר יועבר לחרות דעת המשרד לאיכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה של איגוד ערים אם תהיה.

4.1.2 המידע יכלול בין היתר את הפרטים בנושאים הבאים:

א. שפכים - התכנית לטיפול בשפכים תכלול פרוט איכויות שפכים

צפויים, דרכי הטיפול בהם לרבות מתקני קדם טיפול, ספיקות

שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה

באיזור התעשייה ומחוצה לו.

כל מפעל בעל שפכים תעשייתיים חייב בהקמת מתקן קדם טיפול בשטחו,

איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקטריונים שנקבעו לחיבור

למערך הכיוב המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים

על פי חוקי העזר לחיבור שפכים למערכת הכיוב של הרשות המקומית

ו/או הוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה

והרשויות המוסמכות מעת לעת.

ב. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף

והובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז

ופתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, לרבות פתרון

לזיהום מי נגר כתוצאה מפעילות תעשייתית במשטחי עבודה ו/או אחסון.

ג. פסולת - התכנית תכלול דרכי הטיפול וסילוק הפסולת בהתאם

לסוגים וכמויות של פסולת ביתית, תעשייתית ורעילה, לרבות

אחסונה וסילוקה והטיפול בה בתחום שטח המפעל.

ד. רעש - יפורטו מקורות רעש צפויים והאמצעים שינקטו למניעתם

במידה ויש חשש לאי עמידה בתקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל

פי כל דין בעתיד.

ה. זיהום אוויר - לא חאושר פליטת גזים וחלקיקים לאויר בתחום

התכנית.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים - פירוט סוגים וכמויות בתחום המפעל, תנאי אחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול בפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה, סילוק חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם לתקנות.

ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על פי חוק.

ח. חזות ועיצוב חזיתות המכנים והגדרות, חומרי בניה וגימור, שילוט תאורה ועיצוב הגיבון.

ט. כל נושא אחר שעשויה להיות לו השפעה על הסביבה והאמצעים למניעת מפגעים ממנו.

4.1.3 לא יוצא היתר בניה אלא אם הבקשה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף

4.1.2 ולאחר קבלת חוות דעת כהתאם לסעיף 4.1.1 לעיל.

4.1.4 היתר בניה למבנה רב שימושי:

יכלול את כל הנדרש מהמפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל המבנה.

לפיכך יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות

הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם

הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות תחרוג מן ההוראות והתנאים

בנושא איכות הסביבה.

4.2 רישום וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. תשריט לאיחוד וחלוקה יוגש ויאושר במוסדות התכנון בהתאם לתכנית זו.

4.3 הגישה לאתר

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור מע"צ, משרד התחבורה ומחלקת התנועה של עיריית חיפה לענין הגישות לאתר.

4.4 הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לדרכים או להרחבתן נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם ערית טירת הכרמל.

4.5 הטל השבחה

ישולם היטל השבחה כהתאם לחוק.

4.6 שלבי ביצוע

בניית הכנין במגרש א' תושלם בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

5. חתימות:

[Handwritten signature]
 גורדון חברה לפיתוח
 ונכסים (1989) בע"מ

יוזמי התכנית

גורן חב' לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ

[Faded Hebrew text, likely a stamp or official notice]

ויקטור מילרסקי
 אדריכל, מוח, תכנון
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

24.2.97

בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

עיריית טירת הכרמל

אינג' בוריס טיקמן
 מהנדס, אדריכל טירת כרמל

24.02.97

עורך התכנית

עוזי גורדון אדריכל ומתכנן ערים

עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
 מלמב 25 חיפה 33391
 טל. 04-8360495
 פקס. 04-8375187

[Handwritten signature]

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

תכנית מס' 434/א
נדונה בישיבה מס' 21.5.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן תקף.

מנהלת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 434/א
נדונה בישיבה מס' 21.5.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

מנהלת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 434/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.1.97 לאשר את התכנית.

נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 434/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4462
מיום 21.4.96

הודעה על אישור תכנית מס' 434/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4508
מיום 30.3.97