

3002613

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מס' תכ/286 א'

פארק תעשייה

בטירת הכרמל

יזם: לוקי - מפעלי בניה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

מתכנן: א. אלדר, אדריכלים בע"מ.

תאריך: יולי 1994

01. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא בשם שינוי תכנית מס' מכ/286/א המהווה שינוי לתוכנית מכ/286. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

02. יחס לתכניות אחרות

תאריך פרסום אישור סופי	ילקוט פרסומים	שם התכנית	מס' התכנית
10.01.63	989	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה.	400/ג
28.10.65	1226	אזור תעשייה	547/ג (מכ/94)
20.05.71	1722	אזור תעשייה ב' בסירת הכרמל	578/ג (מכ/186)
01.06.72	1826	תואי דרך באזור תעשייה	718/ג (מכ/91)
15.11.79	2578	אזור תעשייה בסירת הכרמל, בית לעם	871/ג (מכ/103)
05.07.81	2725	תחנת דלק פז	1003/ג (מכ/110)
21.01.82	2781	כביש גישה לסירת הכרמל	981/ג (מכ/125)

התכנית מהווה שינוי לחלק מתכנית מכ/286. בכל מקרה של סתירה בין הוראת תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

03. הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בסירת הכרמל מצידה הצפוני של דרך הכניסה ליישוב וכוללת:

חלק מחלקה רשומה 20 בגוש 11359.  
חלק מחלקה רשומה 78 בגוש 10725.

(מגרשים מאושרים 7A, 11A, 12A , 7, 8, 9, 10, 11, 12, 40).

(גוש ישן 10726 חלקות רשומות ישנות 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 30, 33, 34, 35, 78).

שטח התכנית .04

23,846 מ"ר.

גבולות התכנית .05

גבולות התכנית - כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

בעל הקרקע יוזם ומגיש התכנית .06

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.  
יוזם ומגיש התכנית: מפעלי לוקי לבניה בע"מ.

מתכנון .07

א. אלדר אדריכלים בע"מ, ת.ד. 7013, חיפה. סל. 04-348393.

מטרות התכנית .08

מטרות התכנית הן:

א. שינוי השמוש בקרקע בחלק מהחלקות הכלולות בתכנית, לתעשיה ו/או מסחר.

ב. קביעת הוראות בניה ושמוש בשטח.

09. מקרא התשריט

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| גבול התכנית                          | 1. קו כחול עבה  |
| גבול תכנית מאושרת ומספרה             | 2. קו מקווקו בצבע כחול, אות ומספר                         |
| אזור תעשייה                          | 3. שטח צבוע סגול  |
| אזור תעשייה ו/או מסחר                | 4. שטח צבוע סגול מתוחם אפור                               |
| שטח פרטי פתוח                        | 5. שטח צבוע ירוק מתוחם ירוק כהה                           |
| דרך מאושרת                           | 6. שטח צבוע חום בהיר                                      |
| מספר הזרך                            | 7. ספרה ברביע העליון של העגול                             |
| רוחב דרך                             | 8. ספרה ברביע התחתון של העגול                             |
| קו בנין                              | 9. ספרה ברביע הצדדי של העגול                              |
| גבול ומספר חלקה רשומה                | 10. קו בצבע ירוק ומספר מוקף במעוין ירוק                   |
| גבול ומספר חלקה רשומה, מוצעים לביטול | 11. קו בצבע ירוק מקווקו ומספר מוקף בעיגול ירוק מקווקו     |
| גבול ומספר חלקה מאושרת לביטול        | 12. קוו בצבע ירוק מקווקו קטן ומספר בתוך עיגול מקווקו קטן. |
| גבול ומספר מגרש מאושר                | 13. קו בצבע שחור ומספר מוקף בעיגול שחור                   |
| גבול ומספר מגרש מאושר לביטול.        | 14. קו מקווקו בצבע שחור ומספר מוקף בעיגול מקווקו          |
| דרך לביטול.                          | 15. קוו אדום אלכסוני                                      |
| מספר מגרש מתוכנן.                    | 16. מספר מוקף בשני עיגולים                                |
| קו גבול גוש.                         | 17. קו שחור עם משולשים משני צידיו                         |

10. טבלת שטחים

חלוקת השטחים לתעשייה ו/או מסחר וכו' תהיה בהתאם לטבלת שימושי הקרקע בתשריט.

11. שימוש בקרקע ובבנינים

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

רשימת התכליות

אזור תעשייה ו/או מסחר

השטח ישימש למבני תעשייה ו/או מסחר.

התכליות שתותרנה באם ישימש המבנה לתעשייה לא מזיקה הן: תעשייה בלתי מזהמת, משרדים, תנויות-מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעלים.

התכליות שתותרנה באם ישמש המבנה למסחר הן:  
מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמחות.

יתאפשר שילוב של שתי התכליות כאשר חלק מהקומות הן מסחריות וחלקן תעשייה בלתי מזהמת.

**12. הוראות בניה**

א. הוראות הבניה בשטח יהיו בהתאם למפורט בטבלה המצורפת.

ב. סה"כ השטח המסחרי בכל המבנים שיוקמו בתחום תכנית זו לא יעלה על 7,500 מ"ר - שטח עיקרי.

**13. טבלת הוראות בניה בשטח**

מרווח מינימלי בין שני מבנים על מגרש	מספר מבנים על מגרש	קו בנין (2')			% שטחי שרות	% בניה מקסימלי		גובה מקסי-מלי כולל חדר מכוונות חניה והגג	מס' קומות מקסי-מלי לבד מקומת חניה והגג	שטח מגרש מיני-מלי	תכלית מותרת
		אחורי	צדדי	קדמי		בקומה אחת	כללי				
6	לא מוגבל	3	3	5	190	60	150	27.0 מ'	4	1,500 מ"ר	תעשייה ו/או מסחר

טבלת שימושים

סה"כ	ש ט ח י ש ר ו ת							שטח עיקרי	תעשיות ו/או מסחר
	שטחי שרות	שטחי עזר	מתקנים ומערכות טכניות	מעברים צבורים	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	חניה		
112%	7%	6%	25%	15%	5%	42%	12%	135%	מעל מפלס הכניסה
78%	3%	2%	5%	5%	15%	45%	3%	15%	מתחת מפלס הכניסה
190%	10%	8%	30%	20%	20%	87%	15%	150%	סה"כ

הערות: 1. גובה מקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית עד מעקה עליון או שיא גג משופע. לפי הגבוה ביותר.

2. א. 150% בניה למגרשים ששטחם 2,000 מ"ר או יותר.

ב. חנויות מפעל ואולמי תוצגה צמודים למפעלים יהוו 40% משטח המגרש לכל היותר.

3. במקרה של חלוקת משנה לא יהיה יותר ממבנה אחד לדונם.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה

התכניות והמסמכים המפורטים להלן יהיו תנאי להיתר בניה:

א. תכנית ביוב מאושרת לכל האזור (בהתאם לסעיף 24 להלן).

ב. תכנית פתוח סביבתי בתחום התכנית (בהתאם לסעיף 21 להלן).

ג. תכנית פתוח דרכים ותשתית מים ונקוז.

ד. תכנית לפתוח המגרש (בהתאם לסעיף 21 להלן).

ד. בסמכותה של הועדה במקומית לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.

## 20. דרכים ותנייה

- א. בצוע הדרכים בשטח התכנית יכלול מדרכות, תאורה, נקוז מי גשם, תמרור, שלוט מרוכז. נסיעות וגנון ע"פ תכנית אשר תערך ותאושר בתאום עם מהנדס המועצה.
- ב. קוי בניה קדמיים יהיו ע"פ המסומן ברבעים הצדדים של העגול.
- ג. לא תותר כניסת כלי רכב מדרכים מס' 1 ומס' 2 ישירות למגרשים.
- ד. לאורך דרכים מס' 1 ומס' 2 תוקם גדר הפרדה פיזית שתהיה בעלת עיצוב אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. הגדר תשולב בשטח הפתוח ע"פ תכנית פיתוח סביבתי.
- ה. חניה תותר בשטחי המגרשים בלבד. בתחום המגרשים תכלל חניה לרכב בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התקנת מקומות חניה על פי המסומן בתכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי הכרחי למתן אשר לחיבור חשמל.

## 21. תכנית פיתוח סביבתי

- תוגש תכנית פיתוח סביבתי שתכלול הוראות בדבר:
- א. שימוש בחומרים עמידים בחזיתות הקדמיות וטיפול נאות בגגות בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ב. פתוח שטחים פתוחים כולל שולי הדרכים, גדרות, מיקום כלי אצירה ומיקום השילוט ועיצובו.
- ג. תוכנית הפיתוח תכלול סימני חנייה תאורת חוץ, שילוט אחיד, שבילים, גידור ונסיעות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה וועדה מקומית.
- ד. מיקום מכולת פסולת ונפחה, (נפח המכולה ייקבע לפי אופי המפעל) בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והועדה המקומית.
- ה. חוכרי החלקות יהיו אחראים להחזקה תקינה לצמיתות של כל השטחים הפנויים במגרש.
- ו. פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם תותר בשטח המגרש בלבד.





ד. ב י ו ב  
ביוב בשטח התכנית יתוכנן ויחובר לרשת הביוב המרכזי בהתאם לחוק הביוב  
ובאשור משרד הבריאות.  
במקרה של קיום שפכים תעשייתיים. יש להקים מתקן קדם לטיפול בהם באישור  
משרד הבריאות ונציבות המים.

מתקנים לטיהור שופכין תעשייתיים יבנו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה  
ומחלקת התברואה באישור משרד הבריאות.  
לא יוצאו היתרי בניה לפני שתאושר תכנית ביוב לכל אזור התעשייה, המפרטת  
התחברות המגרשים לביוב צבורי.

ה. כ ב ו י א ש  
חוכרי המגרשים יחוייבו להתקין ברז כבוי אש במרווח הקדמי עם שילוט  
מתאים וכן אמצעים נוספים ע"פ דרישות רשויות הכבוי.

ח ת י מ ו ת

א.א.ד.ר. - אדווקטים בטנין  
חיפה, ת.ד. 1050, על זפווני-2-10  
ח'א.ר.ח' אגריפס, על זפווני-10

חתימת המתכונן      וטאריך

~~מפעלי לוקי לבניה בע"מ~~

חתימת היזם      תאריך

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

תכנית מס. 286/א  
נדונה בישיבה מס' 125 בתאריך 14.8.94  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה למתן הוקף.

י"ר ראש הועדה

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

תכנית מס. 286/א  
נדונה בישיבה מס' 125 בתאריך 14.8.94  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להפקנה.

י"ר ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 286/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.11.95 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 286/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4326  
מיום 10.8.95

הודעה על אישור תכנית מס. 286/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4457  
מיום 17.11.96