

מרחב תכנון עיר גלילי במחוז חיפה

חכנית בנין ערים מס' 578/ג
"אזור תעשייה ב' - נטירת הכרמל"
המחוז שנוי לתכנית המתאר מקומית

1. שם ותלות

החכנית הזו תקרא "חכנית בנין ערים מס' 578/ג איזור תעשייה ב' - נטירת הכרמל ותחול על השטח המוחסם נקו בצבע כחול בחסריס המצורף לחכנית זו, המסומן "חסריס מצורף לחכנית בנין ערים מס' 578/ג" (להלן "החסריס"). החסריס מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בחכנית ובחסריס.

2. היחס לתכניות אחרות

א) חכנית זו מהווה לגבי הקרקע הכלולה בה שנוי לחכנית מס' 400/ג חכנית מתאר לאזור הגלילי במחוז חיפה שפורסמה למתן חוקף בי.פ. מס' 989 מיום 10.3.63.

חכנית זו מהווה לגבי הקרקע הכלולה בה שנוי לחכנית המתאר של טירת הכרמל מס' 381/ג שפורסמה להפקדה בי.פ. מס' 910 מיום 15.2.1962.

ב) הקרקע הכלולה בחכנית זו כפופה לתקנות המתאר של טירת הכרמל מס' 381/ג הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחכנית זו לבין האמור בחכנית 400/ג-1-381 יקבע האמור בחכנית זו.

3. הפקדים

הקרקע שעליה חלה חכנית זו נמצאת בצד צפוני מזרחי של טירת הכרמל וכוללת את החלקות הבאות :-
חלקות 33, 38, 40-46, 51, 52, 54, 55, 60, 73.
חלקי חלקות 37, 47, 48, 53, 56, 57, 59, 72, 74, 75, 76.
כגוש 10726.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלול בחכנית זו הוא 127420 מט"ר בקירוב.

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הם :-

- מזרחה :- דרך מס' 4.
- מזרחה :- גבול הצפוני של חלקה 41 וחלק מחלקה 37 כמתואר בחסריס.
- מערבה :- חלקה מס' 32, בגבול חלקה שעל חלקה מס' 38 (חלק), שטח תעשייה של "אוסטרוקס" בטיירת הכרמל חכנית מס' 547/ג.
- מדרום :- דרך מס' 8.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע שעליהם חלה חכנית זו הם - רשות הפתוחה, מדינה ואחרים.

7. ירום החכנית

ירום חכנית זו הוא - מינהל מקרקעי ישראל.

8. ה-ס-ח-כ-נ-ו

מפתחן של חכנית זו הוא - ס.ח.מ.ס.מ., ארכיטקט, חיפה רחוב החטבי 67א.

9. מטרת החכנית

מטרת החכנית היא לסרב את שטח החכנית לאיזור מלאכה ותעשייה זעירה ולתכנון לשם הקמת מבני מלאכה ותעשייה זעירה בהמשך לשטח התעשייה הקיים.

10. תלוקת השטח ומימונים בחסדים

השטח יתחלק ויסומן בחסדים דלקמן :-

- פ ר ו ש ו**
 גבול התכנית.
 גבול חכנית בנין עדים מאושרת.
 איזור מלאכה ותעסיה זעירה.
 שטח בניה מוצע באיזור מלאכה ותעסיה זעירה.
 שטח צבורי פתוח.
 שטח פרטי פתוח.
 שביל נסוע להולכי רגל.
 מגרש מיועד לבית קפה מסעדה.
 בנין מוצע לבית קפה מסעדה.
 דרך קיימת או מאושרת.
 דרך מוצעת או הרחבה מוצעת.
 מגרש מיועד לחניה צבורית.
 קו רחוב.
 קו בנין.
 גבול מגרש מוצע.
 מספר מגרש מוצע.
 גבול חלקה רשומה.
 מספר החלקה הרשומה.
 בנין קיים.
 מגרש מיועד לתחנת דלק.
 צנור תח קרקעי.
 גבולות צדדיים של שטח מיועד לצנור תח קרקעי.
 גבולות גוש.
 קו חשמל מתח גבוה.
 קו חשמל מתח נמוך.
 קו טלפון.
 מספר הדרך.
 קו בנין מינימלי.
 רוחב הרחוב.
 שורת עצים לאורך הרחוב.
 גבול שטח הזיתים.
 קו גובה אנכי של 2.0 מ'
 דרך או דאדי מבוטל.

- ה ס מ ו**
 (1) קו כחול עבה שלם
 (2) קו כחול דק מרוסק
 (3) שטח צבוע סגול כהיר מותחם סגול כהה
 (4) שטח צבוע סגול כהה
 (5) שטח צבוע ירוק כהיר
 (6) שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בצבע ירוק כהה
 (7) שטח צבוע אדום ומטויט בפסים אלכסוניים ירוקים
 (8) שטח צבוע בצבע אפור בהיר
 (9) שטח צבוע אפור כהה
 (10) שטח צבוע חום כהיר
 (11) שטח צבוע אדום כהיר
 (12) שטח צבוע אדום כהיר ומטויט בקוים בצבע החסדים
 (13) קו שלם בצבע החסדים
 (14) קו מקוטע בנינוני בצבע החסדים
 (15) קו דק שלם בצבע החסדים
 (16) מספר בשטח החלקה בתוך עגול
 (17) קו דק מרוסק בצבע החסדים
 (18) מספר בשטח החלקה רשומה
 (19) שטח פנוקן במסגרת בצבע החסדים
 (20) שטח צבוע אפור כהיר מטויט בקוים בצבע החסדים
 (21) קו מקוטע שחור
 (22) קו דק שלם שחור
 (23) קו מרוסק עם מטולשים
 (24) קו נקודה קו נקודה בצבע אדום
 (25) קו שתי נקודות, קו שתי נקודות בצבע החסדים
 (26) קו שלש נקודות, קו שלש נקודות בצבע החסדים
 (27) מספר בעגול ברבע העליון
 (28) ספרה בעגול ברבעים ימני ושמאלי
 (29) מספר בעגול ברבע התחתון
 (30) שורה עגולים בצבע החסדים
 (31) פס פנוקד עבה
 (32) קו מרוסק דק בצבע חום
 (33) שטח מטויט אדום באלכסון

11. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רישיון להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בנינים הנמצאים באיזור המסומן בתכנית לשום תכלית אלא זו המפורטת ברשימת המכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקעות או הבניין.

12. התכליות

א) כל התכליות המותרות באיזור מלאכה ותעשייה זעירה בהתאם להוראות תכנית המתאר כשתקבל תוקף - מחוץ לתעשייה מיוחדת - מותרות בגבולות התכנית בהתחשב להגבלות דלקמן:

1) על המגרשים 21-14, 29-24, 51-50 לא ינתן רישיון אלא למלאכה שקטחה ללא רעש, ללא עשן וללא ריחות. המנועים המותרים לא יעלו על 5 כ"ס.

2) תעשייה זעירה למצרכי מזון מוגבלת לחלקות 55 - 50 בלבד.

ב) החלקות 30, 46, 47 מיועדות לבתי מלאכה קטנים, החלקה 48 מיועדת לבית קפה-מסעדה והחלקה 49 מיועדת לתחנת דלק.

13. שטח הבניה המותר

שטח הבנינים לא יעבור את קו הבניין, דהיינו קו מקוטע כינוני בצבע התכנית (לפי סעיף 14/10). שטח הבניה המותר בקומת הקרקע יהיה לא יותר גדול מאשר 50% משטח המגרש.

14. גובה הבנינים וחלוקת גובה הפנימי

גובה הבנינים כולל קו עליון של גג משופע או קו עליון של סעקה בג שטח יהיה מוגבל כדלקמן:

א) מגרשים 30, 49 - 46 יבנו בגובה שלא יעלה מעל 5.0 מ'. המגרשים 30, 46, 47 אפשר לסדר יציע בשליש משטח המבנה.

ב) מגרשים 21 - 13, 29 - 24, 51 - 50 יבנו בגובה שלא יעלה מעל 8.0 מ'.

ג) ככל יתר המגרשים אפשר לבנות עד גובה של 12.0 מ'.

ד) במקרה של צורך במחקן תעשייתי שגובהו גדול מגובה 5.0, 8.0 או 12.0 מ' לפי סעיפים הקודמים יש צורך באישור הועדה המחוזית.

ה) בחלוקה פנימית לקומת אפס לגבי האמור בסעיפים ב' ו-ג' הנ"ל גובה כל קומת יהיה 3.20 מ' (נטו) לפחות.

15. תנאים מיוחדים לבנית בתי מלאכה ותעשייה זעירה

א) גבולות התכנית ולאורך מרווחים הפונים לכבישים (פרט מהמרווחים הפונים לכביש מס' 4) לשבילים, לשטח, צנודי פתוח או לחניון - תוקמנה גדרות אהירות מבטון סדום, בהתאם למסומן בפניה עליונה שמאלית בתכנית. לא יבלטו מעל גדר זו שום חרטי חיל וכל לוחות פרסומת שיוצמדו לפני הגדר בלבד.

ב) על כעלי המגרשים 3 - 1, 18 - 14, 33 - 29, 38, 47 - 43, 56, 59 - 58, 62 חובה להתקין גינה קדמית ולהחזיקה לשביעה רצון של מהנדס המועצה. הגינה תהיה בכל אורך המגרש פרט לשבילי גישה ודרך כניסת למכוניות. במגרשים הנ"ל - חכמה גדר מבטון סדום לפי סעיף א' הנ"ל בקו הבניין ובהמשכו.

ג) על כעלי המגרשים 21 - 19, 29 - 24, 50 - 51 לבנות לצד הדרך מס' 4 ובקו הרחוב גדר בטון בגובה 30 ס"מ מעל פני המדרכה ומעליו עמודי ברזל וגדר רשת בגובה 1.00 מ'. בשטח פרטי פתוח מאחרי גדר רשת זו חובה לשחול 2 שורות עצים "פיקוס-סדרות" ולאורך גדר הרשת שורות שיחים "אשל מפו".

(ד) על בעלי מגרשים חובה להתקין גרזן לכבוי אש שימצא במדרגות הקדמי עם שלט ברור על ידו. ראש הברז, הכרזה והשלט לפי דוגמא מאושרת ע"י מהנדס המועצה. ברזים נוספים לכבוי אש יסודו לפי דרישה מכבי אש.

(ה) המדרגות הצדדיים הם 4.0 מ'. המרווחים כמגרשים 51,50,47,46,30,19,13 הם לפי התקנים. בשטח המדרגות אין לבנות סככות, גגות וכד' חוץ מחניונים לאופניים עם גגון קל בגובה עד 2,20 מ' וברוחב לא גדול מ-2 מ'.

(ו) על בעלי המגרשים חובה להתקין מעטה לפחי אשפה עם קירות סביבתם בגובה 1.80 מ' ועם מספר ארגזים לפי מספר העובדים ביתם של פה אחד ל-10 פועלים. משטחי האשפה יעמדו מרוחקים ב-1.50 מ' לפחות מבולות החלקות וסביבתם ישחלו שיחים גבוהים. פחי אשפה מיוחדים לפסולת העשיתית יחזקו בתחום הבנין או בשטח המדרגות לפי הוראות מהנדס המועצה. ליד משטחי האשפה יסודו ברז מים לשטיפת הפחים ועל ידו מחסום רצפה קטור עם הכיוב.

(ז) הנושים הסניטריים יבנו בגבולות קו בנין ויכילו חוץ מקירות רחצה ובתי שמוש גם חדרי הלבשה ומקלחות. כן יסודו מטבחי תה עם קערה מטבח, שיש וארונות סגורים. גודל מטבח התה לא פחות מ-4 מ"ר.

(ח) הנושים הסניטריים וכל סידורי כיוב פרטי יהיו טעונים אישור של משרד הבריאות.

16. חלוקה ורשות

(א) החלקות המאושרות בשטח התכנית האוחדנה, ותחולקנה מחדש בהתאם למסומן בתקנים,

(ב) חלק מהחלקה מאושרת מס' 37 בגוש 10726 יצורף לתכנית זו ויופקע לצרכי דרך.

(ג) שטחי הדרכים והחנייות יוחזקו בדמי הכירה סימליים של 1.- ל" לשנה למועצה המקומית שירח הכרמל, לתקופה של 49 שנה עם זכות הארכה.

(ד) השטחים הצבוריים הפתוחים יוחזקו למועצה המקומית שירח הכרמל בדמי הכירה סימליים לתקופה של 49 שנה עם זכות הארכה.

17. צנור תח קרקעי

לפס של 10 מ' רוחב שבמרכזו מונח הצנור תח קרקעי ישמרה הזכויות כפי שפרסמו בשעתו ברשומות וכל פעולה הנוגעת בפס זה תהיה טעונה הסכמת בעלי הצנור. המגרשים מס' 1 ו-2 חייבים לתח גישה חפשיה לבעלי הצנור העובר במגרשם.

18. סלילת כבישים

(א) יוזמי הבניה חייבים להוציא לפועל על השכרונם את סלילתן של כל הדרכים חוץ מדרך מס' 4 שהיא דרך בין-שכונתית. כל דרך חסלל בזמן עליו תחליט הועדה המקומית טיחה.

(ב) לא תנתן הערדה היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך ברוחב המלא כולל מדרגות הגובלות עם המגרשם עליו יוקם הבנין.

(ג) יוזמי הבניה חייבים לסחול ולטפה עצים כפי שמסומן בתקנים לאורך הדרכים יחד עם סלילת הכבישים. העצים יהיו "איזודרחה שמשיה" בגובה 1.80 מ' בזמן השתילה וסביב כל שחיל העמוד סבכת ברזל להגנתו.

(ד) על יוזמי המבניה להכין תכנית גננות של שטחים פתוחים ושל שבילים נסועים להולכי רגל, בזמן שיבנו 50% של המגרשים.

שתילת השטחים הנ"ל תעשה בזמן ובצורה עליהם תחליט הועדה המקומית.

(ה) לא תותר סלילת כביש לפני אשור רשת הנקוד, רשת הכיוב, רשת המים, רשת החשמל ורשת הטלפונים לשטח התכנית עליו המוסדרת המוסכמים.

ח ב י ר ת (1)

לא יורשה למכונניות פרטיות להנרות כשטח הרחובות. לא ינתן היתר כניה על ערוץ שלא הוכחנו על המגדש מקומות חניה מספיקות בהתאם לצורך במכונניות למפעל ולפי אומדן כמות המכונניות לעובדים במפעל.

(2) על יוזמי הבניה לסדר תאורה צבורית בכל הדרכים לפי דרישה פנימים מאושרת ולשביעה רצוננו של מהנדס המועצה.

19. ש י ר ו ת י מ

נקודת מי גשם (1)

(א) נקודת מי גשם יהיה ע"י הלחול או ע"י נקודת טבעי או ע"י דשה של נקודת לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

(ב) לא ינתן רשיון לבניין לפני שעבודות הנקודת לפי גשם תעשינה ע"י יוזמי חכנית בתוך מגרשיהם ובשטח החכנית ועל השבונם.

ב ב י ר ת (2)

(א) לא חנתן תעודת היתר לבניה לפני אישור של מהנדס המועצה ושל מחלקת הכריאה על חכנית הביוב הצבורי בכל שטח החכנית ולפני שמהנדס המועצה ומחלקת הכריאה לא יאשרו חכנית מפורטת לביוב לבניין המוצע ולפני שהובטח ונתינתו ערובה מתאימה למהנדס המועצה שהביוב הפרטי מהבניין שעומדים להקימו יחובד לקו ביוב צבורי.

(ב) ממקני הטהור של השופכין ותעשייתיים יבנו בהתאם לדרישתם ולשביעה רצונם של מהנדס המועצה ושל מחלקת הכריאה.

הספקת מים (3)

הספקת מים תהיה מרשת מים של "מקורות" לפי חכנית שתקבל אישור של מהנדס המועצה ושל מחלקת מים.

יוזם החכנית: מחלקת הנדסה והצפון
29 APR 1970
בעל הקרקע: 2139

מיכאל תדמור
ארכיטקט D.E.S.A. I.N.A.R.A.
ח'יפה-ה'ר הנדרס
רח' החשבי' 67, טל. 82823

ח'יפה, אפריל 1970

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכיה-1965
מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מחוז חיפה
תכנית: מס' 578/2
הועדה המחוזית בשיבתה ה': 90
מיום: 27-1-70 החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]
יושב ראש הועדה: [Signature]

חכנית מס': 578/2 מודעה להסקה ביקוש
מיום: 9-2-67 מס': 1337 עמוד: 87

חכנית מס': 578/2 מודעה לתת תוקף ביקוש
מיום: 20-5-71 מס': 1722 עמוד: 135

כ"ה מאי תשל"א