

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
תכנית בנין ערים מפורטת מס. מ/236
הרחבת איזור תעשייה
קבוץ עין-שמר
שינוי לתכנית מפורטת מס. משח/32

המחלקה הסכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 , תל-אביב

טל': 03-6933666 , פקס': 03-6967127

28 אוגוסט 1995

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' מ/236 לקיבוץ עין-שמר לשנת 1994 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז: חיפה נפה: חדרה
מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה
גוש: 10081
חלקי חלקה : 2
5. שטח התוכנית : כ- 9.0 דונם.
6. יוזם התוכנית : קבוץ עין-שמר
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
9. מטרת התוכנית : שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור תעשייה .
10. יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. משח/32 .

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 .
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. חוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו, בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצא התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
6. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות:

1. התכליות:
א. איזור תעשייה:

כל מפעלי תעשייה, כולל מבני עזר, בניני מלאכה, אחסנה, חנות מפעל ומתקני תשתית, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית.

גובה בניני התעשייה לא יעלה על 20 מ', פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.

לא תותר הקמת מפעלים כימיים (תרופתיים) או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי. סיכון מטוד היחיד, מפגע על-פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי-קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על-ידי המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים, או זיהום סביבתי, יוגש ע"י המפעל תסקיר השפעה על הסביבה, על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה גובה בניה (מ') או מספר קומות מקסימלי (ק')	אחוזי בניה, שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האיזור
	לכסוי קרקע	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
			שטחי שטחי	שמוש עיקרי	שטחי שמוש	שמוש עיקרי					
20 מ'	60%	90%	10%	20%	10%	50%	5	0	5	1000	תעשייה

הערה: בגבולות חלקות משנה שבתוך תחום איזור התעשייה יהיה קו בנין 0.

3. תנאים למתן היתרי בניה

- א. הוצאת היתרי בנייה בשטח התוכנית תותנה באישור תוכנית בינוי בוועדה המקומית. תוכנית הבינוי תהיה תואמת תוכנית זו ותכלול: העמדת בנינים מוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים ובניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גנון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם. מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור ואיזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.
- ב. תותר בניית מתקנים תעשייתיים מיוחדים שגבתם עולה על 20 מ' באישור הוועדה המקומית.
- ג. לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר הגשת דו"ח סביבתי, וקבלת הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4. חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטחים בדונם		הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
מוצע	קיים		
9.0	-	בצבע סגול	איזור תעשייה
-	9.0	בפסים אלכסוניים בצבע ירוק	איזור חקלאי
9.0	9.0		סך-הכל

פרק ד' - שונות

1. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי השמל:

לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ' מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ' מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל השמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

2. ביוב, מי-גשם, אספקת מים, סילוק אשפה והשמל:

- א. מבנים יהיו מחוברים למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה המקומית, סילוק השפכים יעשה בצנורות תת-קרקעיים למתקן ביוב.
- ב. ניקוז מי-הגשם ייעשה ע"י חילחול ישירות לקרקע.
- ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
- ד. סילוק האשפה יהיה באחריות המועצה האיזורית.
- ה. אספקת השמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת השמל.

3. פיקוח על הבניה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית 12.

4. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

5. הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ח י מ ו ת .6

ח ח י מ ה

ראובן טרייבנר - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

המחלקה הטכנית
של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ת"א ת.ד. 40011
טל. 5433666 פקסימיליה 267127

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 236/א

הוסלץ להפקדה

בישיבה ה' 48 ביום 4.10.94

יושב ראש הועדה מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 236/א

הוסלץ לכתן הוקף

בישיבה ה' 56 ביום 13.9.96

יושב ראש הועדה מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

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

אישור תכנית מס. 236/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.4.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 236/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4358

מיום 14.12.95

הודעה על אישור תכנית מס. 236/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4413

מיום 28.5.96