

3-3260

מחוז חיפה - הועדה לבניה למגורים ותעשייה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מס' מכ/בת/388

מגרש 23 בפארק תעשייה בטירת-הכרמל.

הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה, תש"ן (תיקון תשנ"א)

תאריך 12.1.94

17.1.94

יוזמי התכנית: משפחת ברסלב

בעלי הקרקע: משפחת ברסלב חלקה 37/10726

17.1.94

המתכנן: מ. מאיר - ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן

מיכאל פתור-לדזינסקי
אדריכל

דרך העצמאות 55 חיפה, טל. 04-673647

שטח התכנית: כ 10 דונם;

ק"מ: 1:1250

כרמל פרינט-4-ברודניץ

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוס הליכי תכנון והניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. מכ/בת/388
 הועדה לבניה למגורים (מס. 18)
 החליטה ביום 12.1.94 לאשר את התכנית.
 מנכ"ל משרד הפנים
 יחד הנהלה לבניה
 לענודים

התכנית אינה טעונה
אישור השר

הוראה על אישור תכנית מס. מכ/בת/388
 ארסמה בילקוט המרפומים מס. 4190
 ביום 2054 76 G.2.94

מחוז חיפה - הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל - (טירת הכרמל)
תכנית מס' מכ/בת/388
מגרש 23 בפארק תעשייה בטירת כרמל

חוגשה לפי חוק חליכי תכנון ובנייה הוראות שעה תשי"ג (תיקון תשנ"א)

25.8.1992	חוגשה
10.11.1992	החלטת הולל
28.3.1993	אישור מ' התחבורה
20.5.1993	תיקונים להפקדה
29.10.1993	תיקוני ולל
6.12.1993	תיקוני לשכת ולל

1. יוזמי התכנית : משפחת ברסלב,
2. בעלי הקרקע : (חלקה 37 בגוש 10726) משפחת ברסלב.
3. המתכנן : מ. מאיר ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן ערים, דרך העצמאות 55 חיפה.
4. שם ותחולה : תוכנית זו תכונה תכנית מכ/בת/388: מגרש 23 בפארק תעשייה בטירת כרמל.
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט ערוך בק"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות.
5. שטח התכנית : שטח התכנית זהה לשטח חלקה 37 בגוש 10726, כ 10,3 דונם.
6. מטרת התכנית : מטרת התכנית להרחיב את שטח מגרש התעשייה 23 בתכנית מכ/286 - פארק תעשייה בטירת כרמל ולחחיל את הוראות תכנית מכ/286 על שטח חלקה 37 הנ"ל במלואו, תוך התאמתן לנתוני המגרש.
7. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400 תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, לתכנית מכ/286 וכוחה יהיה יפה מכח כל תכנית אחרת העומדת בניגוד לתכנית זו.

באור סימני התשריט .8

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| גבול התכנית | 1. קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת ומספרה | 2. קו מקווקו בצבע כחול, אות ומספר |
| אזור תעשיה | 3. שטח צבוע סגול |
| שטח פרטי פתוח | 4. שטח צבוע ירוק מתוחם ירוק כהה |
| דרך מאושרת | 5. שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת | 6. שטח צבוע ורוד |
| דרך גישה | 7. שטח צבוע ירוק וורוד לסירוגין |
| שטח מוכרז כקרקע חקלאית | 8. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק |
| מספר הדרך | 9. ספרה ברביע העליון של העגול |
| רוחב דרך | 10. ספרה ברביע התחתון של העגול |
| קו בנין | 11. ספרה ברביע הצדדי של העגול |
| מספר דרך גישה | 12. ספרה ברביע העליון של המעויין |
| רוחב דרך גישה | 13. ספרה ברביע התחתון של המעויין |
| קו בנין | 14. ספרה ברביע הצדדי של המעויין |
| גבול ומספר גוש | 15. קו משונן בכיוונים מנוגדים ברקע התשריט ומספר בן 5 ספרות. |
| גבול ומספר חלקה רשומה | 16. קו בצבע ירוק מקווקו ומיספר מוקף בעיגול ירוק מקווקו |
| מוצעים לביטול | 17. קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק |
| גבול ומספר חלקה רשומה | 18. קו בצבע שחור ומספר מוקף בעיגול שחור |
| גבול ומספר מגרש מוצע | 19. שטח מטויט קוים אדומים |
| דרך לביטול | 20. שטח מטויט קוים כחולים אלכסוניים |
| שטח למעבר קוי חשמל | 21. קו נקודותיים בצבע אדום |
| קו חשמל מתח גבוה | 22. קו נקודה בצבע אדום עבה |
| תחום מגבלות בניה | 23. קו מקווקו בצבע אדום |
| קו בנין | |

שמוש בקרקע ובכנינים .9

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

א. תעשייה

האזור ישמש להקמת והפעלת מבנים לתעשייה בלתי מזחמת, מבני אחסנה, משרדים, חנויות-מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעלים, ומתקנים הנדסיים הכרוכים במפעלים.

ב. שטח פרטי פתוח

שטח שמור ליעוד לתואי דרך אם ידרש לכך כאשר יאושר המשך לדרך 2 בתכנית מכ/288. אם תאושר הדרך יהיה השטח מיועד להפקעה, כשימוש ביניים יהיה השטח מותר לחניה ולנטיעות כחלק ממגרש 23.

ג. דרכים

ישמשו להעברת תנועה, תאסר בהן כל בניה. יותר להעביר בשטח הדרכים תשתית עלית ותת קרקעית באישור הרשות המקומית והועדה המקומית. הנגישות לחלקה תהיה מדרכים פנימיות בלבד כמו מדרך מסי 8 ודרך גישה מסי 7.

ד. דרכי גישה

ישמשו לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. תאסר בהן כל בניה, להוציא העברת תשתית כנייל.

11. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח יהיו בהתאם למפורט בטבלה המצורפת.

א. מגבלות בניה

בשטח המסומן בתשריט כשטח שחלות עליו מגבלות בניה לא יוצא חיתר בניה לכלל בניה חדשה, תוספת או שינוי כלשהו בבנין הקיים אלא לאחר קבלת אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.

12. א. טבלת זכרייה והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישוב שטחים ואחוזי בניה בחופנייה ובהיתרים השנ"ב 1992

מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפיפות נטו / מס' יח"ד למגרש	גובה בנייה מקסימלי		שטח בנייה מקסימלי				אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי			קווי בניין			גודל מגרש מוימלי (במ"ר)	שם האזור (שמותיים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לקרקע	לנסווי קרקע	שטח י שטח ת	שטחים שרזו ת	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
-----	-----	15	4	135% 1A 165%	60 %	15	120 1A 150 (4)(3)	15 1A 150 (4)(3)	120 1A 150 (3)	3	3	3	1,500	תעשייה	

1. גובה מקסימי ימוד מפני הקרקע הטבעית עד מעקה עליון או שיא גג משופע לפי הגבוה ביותר.

2. במקרה של סתירה בין הוראות עמודה זו לבין המסומן במשריט. תנאי בניה בסמוך לקו הדלק ובשטח שחלות בו מגבלות בניה מפורטים בטעיף 14 במקונון.
 מרווח הבניה משטח פרטי פתוח יהל אפס.

3. 120% בניה למגרשים ששטחם קטן מ-2000 מ"ר.
 150% בניה למגרשים ששטחם 2000 מ"ר או יותר.
 4 תנויות מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעלים יהוו 40% משטח המגרש לכל היותר.

12. אופן חישוב אחוזי בניה
אחוזי בנייה בשטח התכנית יחושבו לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות להיתרים), תשנ"א - 1991 בהתאם להוראות בטבלת זכויות והגבלות בנייה (12 א') להלן:

13. תנאים להוצאת היתר בניה
התכניות ותמסמכים המפורטים להלן יהיו תנאי להיתר בניה:
א. פתרון למתקן קדם לטיפול ראשוני לביוב מפעל "תיבונול" חקיים בשטח התכנית.
ב. תכנית ביוב מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.
ג. תכנית פתוח סביבתי למגרשים שתכלול פיתוח מים, ניקוז וביוב.
ד. דו"ח השפעות סביבתיות באישור המשרד לאיכות הסביבה.

14. מבני עזר
הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם, מלבד מבנה לשוער, תותר רק בתוך קו הבנין, בצמוד ובהמשך לבנינים העיקריים.
מבני העזר הללו יהוו חלק מהבנינים העיקריים.

באשור הוועדה המקומית תותר הקמת מבנה לשוער בסמוך לשער הכניסה למגרש, שטחי המבנה לא יעלה על 5 מ"ר וגבהו לא יעלה על 3 מ'.

15. אחוד וחלוקה, רשום והפקעה
א. מותר יהיה לחלק מגרש 23 חלוקת משנה בתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מהמצוין בטבלת הוראות הבנייה (12 א') המצורפת ולכל מגרש תהיה גישה מדרך צבורית. יותר אחוד מגרשים סמוכים למגרש אחד.

ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לחוק.

ג. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.

16. מקלטים
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן או התקבל פטור ממקלט, הכל בהתאם לדרישות הג"א.

17. איכות הסביבה

א. לא יוצא היתר בנייה או שימוש עבור מבנה באזור התעשייה אלא אם פליטות גזים או חלקיקים לרשות הרבים כתוצאה משריפה, תחליכי ייצור או איחסון הצפויות, עומדות בתקנים ובדרישות איכות הסביבה התקפות. כמו כן, לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות.

כל זאת יבדק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר הבנייה. השאלון יוכן ע"י מהנדס הועדה המקומית וינתן למבקשי היתר בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. גובה ארובות יופיע בבקשה להיתר בניה וידרוש אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ע"י ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הנ"ל.

ג. שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיעו בבקשה להיתר בניה ויקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית ע"י דו"ח השפעות סביבתיות, פתרונות לטיפול מוקדם בשפכים תעשייתיים יהיו בתחום המגרשים.

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

18. דרכים וחנייה

א. פתוח דרך מסי 2 יהיה על חשבון היזם והמועצה המקומית, פתוח כל הדרכים האחרות יהיה ע"י בעל הקרקע או היזם.

ב. בצוע הדרכים בשטח התכנית יכלול מדרכות, תאורה, נקוז מי גשם, תמרור, שלוט מרוכז, נטיעות וגנון ע"פ תכנית אשר תערך ותאושר בתאום עם מהנדס המועצה.

ג. קוי בניה קדמיים יהיו ע"פ המסומן ברבעים הצדדים של העגול אלא אם כן סומנה בקו מקווקו בצבע אדום הוראה אחרת.

ד. לא תותר כניסת כלי רכב מדרך מסי 2 ישירות למגרש.

ה. לאורך דרך מסי 2 תוקם גדר הפרדה פיזית שתהיה בעלת עיצוב אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. הגדר תשולב בשטח הפתוח ע"פ תכנית פיתוח סביבתי.

ו. 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 תחיה תנאי הכרחי למתן אשור לחיבור חשמל.

19. תכנית פיתוח סביבתי

תוגש תכנית פיתוח סביבתי שתכלול הוראות בדבר:

א. שימוש בחומרים עמידים בחזיתות הקדמיות וטיפול נואת בגגות בהתאם לחלחחיות הועדה המקומית.

ב. פתוח שטחים ציבוריים כולל שולי הדרכים, גדרות, מיקום כלי אצירת-אשפה ומיקום השילוט ועיצובו.

20. פתוח השטח

א. הבקשות לחיתרי בניה יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סמון חנייה, תאורת חוץ, שילוט אחיד בהתאם לתכנית פתוח סביבתי כוללת: שבילים וגידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולת פסולת ונפחה. נפח המכולה ייקבע לפי אופי המפעל, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והועדה המקומית.

ב. תוכרי החלקות יהיו אחראים להחזקה תקינה לצמיתות של כל השטחים הפנויים במגרש.

ג. פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם תותר בשטח המגרש בלבד.

21. שרותים

פתוח תשתיות

א. פתוח תשתיות מים ביוב, נקיון וכיו"ב יהיו ע"ח בעל הקרקע או היזם

ב. ניקוז מי - גשם

לא ינתן חיתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

ג. אספקת מים

אספקת המים ממערכת המים של המועצה המקומית.

ד. ביוב

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. כבוי אש

חוכרי המגרשים יחוייבו להתקין ברז כבוי אש במרווח הקדמי עם שילוט מתאים וכן אמצעים נוספים ע"פ דרישות רשויות הכבוי.

22. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה במרחקים מהפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבלוט 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 מטק) 11.0 מ' (*)
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

(*) מקו מתח עליון קיים כדלקמן:
קו מגבלות הבניה יהיה 11 מ' מציר קו החשמל משני צידי הקו.
סה"כ 22 מטר.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

24. תחילת ביצוע

בתחילת ביצוע התכנית תחשב גמר כל התשתיות וביצוע יסודות ל 20% מהיקף הבניה לפי הזכויות המוקנות מחוץ לתחום מגבלות הבניה.