

2994

מחלקה טכנית
נ. ה. ה. ה.

29-07-1993

חתימה

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' מב/419

"מפעלי תנובה באזור התעשייה טירת הכרמל"

גוש 10726 חלקה 93

תאריך:

עדכון:

עדכון:

מ ח ו ז ח י פ ה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מסי מכ/419
"מפעלי תנובה באזור התעשייה טירת הכרמל"

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא בשם "מפעלי תנובה באזור התעשייה טירת הכרמל" המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית (להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 ; 1:2500 ; 1:5000, ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

חתכנית מהווה שינוי לתכניות אשר להלן:

| מס' תכנית | שם התכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום אישור סופי |
|-----------|-----------------------------------------------|---------------|------------------------|
| ג/981 | (מכ' 125) תכנית שינוי מתאר מקומית מסי ג/981 | 30/10/80 | 21/1/82 |
| ג/547 | (מכ' 94) תכנית מפורטת לשטח תעשייה בטירת הכרמל | 7/5/64 | 15/10/65 |

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

3. המקום
הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בטירת הכרמל גוש 10726 חלקה 93, גובלת בחלקה הדרום מערבי עם כביש הכניסה לטירת הכרמל ובשאר הגבולות עם חלקות אחרות.

4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ-7,747 מ"ר.

5. גבולות התכנית
גבולות התכנית - כפי שסומן בקו כחול עבה בתשריט.
6. בעל הקרקע, יוזם ומגיש התכנית
בעל הקרקע: תנובה - מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בע"מ.
ת.ד. 7007, רמת השרון
יוזם ומגיש התכנית: תנובה - מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בע"מ.
ת.ד. 7007, רמת השרון
7. עורכי התכנית
אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים
מגידו 1 חיפה, טל' 04-8380569.
8. מטרות התכנית
מטרות התכנון הן:
א. שינוי יעוד מתעשייה, למסחר ותעשייה.
ב. קביעת הוראות בניה ושימוש בשטח.
9. באור סימני התשריט
- | | |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| קו ירוק רציף | גבול חלקה רשומה |
| קו אדום רציף | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | קו-בנין למבנה |
| קו בצהוב | מבנה להריסה |
| ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק | מספר חלקה רשומה |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול | מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| שטח צבוע סגול | אזור לתעשייה |
| שטח צבוע סגול מתוחם באפור | אזור תעשייה ומסחר |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| שטח מטויט קוים ירוקים מתוחם בקו ירוק | שטח המיועד לנטיעה |
| שטח מטויט קוים ירוקים מרוסקים | ביטול שטח המיועד לנטיעה |
| קו תוחם נקודות בצבע התשריט | בנין קיים |

10. שמוש בקרקע ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

א. תעשיה ומסחר

השטח ישמש למבני תעשיה ומסחר. התכליות שתותרנה באם ישמש השטח לתעשיה לא מזיקה הן: תעשיה בלתי מזהמת, משרדים, חנויות מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעלים.

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

ב. דרכים - כפי שמוגדר בתכניות המתאר של טירת הכרמל.

12. חוראות בניה

א. קווי בנין -

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב. שטח הבניה המותר -

1. שטח עיקרי - שטח הבניה המותר לשימוש העיקרי לא יעלה על 150% משטח המגרש כולו (תכסית מותרת בקומת הקרקע עד 55% משטח המגרש כולו). גובה הבנינים - עד 4 קומות מקסימום.

2. שטחי שירות - שטח הבניה המותר לשירות לא יעלה על 30% משטח המגרש כולו.

ג. תנאי למתן היתר יהיה בהריסת המבנים המסומנים שאין עליהם היתר בניה והחורגים מקוי הבנין.

ד. חניה -

פתרון החניה יהיה בתחום החלקה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר ויחווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

ה. היתרי בניה בדיעבד -

כל המבנים שחוקמו ללא היתר בניה בתחום קוי הבנין (אולם כולל המבנים למתקני החשמל הקיימים והנמצאים בתחום המרווח הצדדי) ייכללו במסגרת בקשה להיתר בניה (ליגליזציה) שתוגש ע"י היזם תוך שנה מיום אישור התכנית. היתרי הבניה יכללו תכנית פיתוח שטח המגרש בצורה מפורטת שתראה השתלבות כל המבנים בשטח. גדרות, סימון תאורה, ריהוט רחוב, ריצופים, מיסעות וכד', באישור מהנדס העיר.

1. שטח פרטי פתוח-

השטח המיועד לנטיעות וגינןן יבוצע ויתוחזק על ידי יזמי התכנית באישור מהנדס העיר.

2. כניסות ויציאות-

כניסות ראשיות ויציאות חרום עפ"י המסומן בתשריט.

ה. בניה נוספת -

היתר בניה לבניה נוספת יותנה בהגשת תכנית בינוי שתסדיר בין היתר את שטחי התפעול החניה והנטיעות.

13. תנאים לחוצאת היתר בניה

התכנית והמסמכים המפורטים להלן יהיו תנאי להיתר בניה:

א. תכנית ביוב מאושרת.

ב. תכנית פיתוח סביבתי מאושרת.

ג. תכנית פיתוח דרכים ותשתית מים וניקוז.

ד. תכנית לפיתוח המגרש מאושרת.

ה. דו"ח השפעות סביבתיות.

14. מקלטים

ינתן היתר בניה בשטח התכנית במידה ותכלל בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן עפ"י הנחיות ואישור פיקוד העורף.

15. איכות הסביבה

- א. לא יוצא היתר בנייה עבור מבנה אזור התעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות גז או חלקיקים לרשות הרבים כתצאה משריפה, תחליכי ייצור או איחסון.
- כמו כן לא יעלה מפלס הרעש בכל קודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות.
- 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 הבניה. השאלון יוכן על ידי מהנדס הועדה המקומית וינתן למבקשי היתר בניה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. גובה מינימלי של ארובות יופיע בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית עפ"י ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הני"ל.
- ג. שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיע בבקשה להיתר בניה ויקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית, עפ"י דו"ח השפעות סביבתיות. פתרונות לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו בתחום המגרשים.
- ד. בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.

16. גדרות

גדרות מעקות וסבכות, יהיו בהתאם לתכניות הפיתוח. תוקם גדר חדשה לכיוון רח' הרצל בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים באישור מהנדס העיר.

17. שרותים

- א. נקוז מי-גשם:
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח אל מערי הניקוז העירונית.
- ב. מים:
אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית.

ג. ביוב:

הבנין יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ד. הידרנטים:

על בעל הקרקע להתקין בתחום המבנה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש.

ה. תחנת טרנספורמציה:

לא יוצא היתר בניה לבנין בטרם אושר פתרון לתחנת טרנספורמציה (במידה ויחיה בה צורך) בתיאום עם חברת חשמל. לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. על מבקשי ההיתר בתחום תכנית זו לפנות לחי"י לפני תחילת התכנון לענין מקום תחנת טרנספורמציה הנחוצה בתכנית זו. חיבור חשמל למבנים יהיה תת קרקעי בלבד.

ב. לא יינתן 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 החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| <u>מרחק</u> | <u>סוג קו החשמל</u> |
|-------------|-----------------------------------------------|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וקבלים אויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11.0 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| 21.0 מ' | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנינים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטרים מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו, ומ- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19. קוי טלפון וטלויזיה בכבלים

קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים בתאום עם מהנדס העיר.

20. היטל השבחה ישולם כחוק.

21. לא תתאפשר חלוקת משנה של המגרש.

חתימות:

יוזם התכנית: תנובה - מרכז שיתופי משווק תוצרת חקלאית בע"מ

ת.ד. 7007, רמת השרון

מרכז שיתופי משווק
תוצרת חקלאית
בישוא אל בע"מ

תנובה

בעל הקרקע: תנובה - מרכז שיתופי משווק תוצרת חקלאית בע"מ

ת.ד. 7007, רמת השרון

מרכז שיתופי משווק
תוצרת חקלאית
בישוא אל בע"מ

תנובה

עורכי התכנית: אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים

מגידו 1 חיפה טל. 04-8380569

יעקובי זיו

אדריכלים

"אין התנגדות לדיון ואין אישור התוכנית.
חתימתנו הנה לעורכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות
כל זכות ליום התוכנית ואין למבקש, ואין בה כדי לבטל
במקום החלטות הוועדה התכנון.
למען הסר ספק מוצהר בזה, שאין בהחתימתנו זו משום
אישור על ביצוע תשלומים או חובות לעיריית
חיפה-ברצול, והחתימה זו ניתנת על מנקודת מבט תכנונית
במהנדס עיריית חיפה
08.98

אישורי הועדות:

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

תכנית מס. 419/מ
נדונה בישיבה מס' 121 בתאריך 13.7.94

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יוליה ראש הועדה

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

תכנית מס. 419/מ
נדונה בישיבה מס' 121 בתאריך 13.7.94

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לתפקוד.

מהנדסת הועדה יוליה ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 419/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.3.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 419/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4601
מיום 31.12.97

הודעה על אישור תכנית מס. 419/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4706
מיום 1.11.98