

3 - 3439

2994

מחלהה טכנית
נ.ב.ה.ר.

29-07-1993

ס.ג.
חתימה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מזרדות הכרמל

שינויי תכנית מתאר מקומי

תכנית מס' מ/ב/419

"מפעלי תנובה באזורי התעשייה טירת הכרמל"

גוש 10726 חלקה 93

תאריך:
עדכון:
עדכון:

מִחְוֹזֶה פִּי הַ

מרחוב תכנון מקומי מordanot haCarmel

שינוי תכנית מתאר מקומי

תכנית מס' MC/419

"מפעלי ת諾בה באזורי התעשייה טירת הכרמל"

1. שם וחולות

תכנית זו תקרא בשם "מפעלי תנוֹבָה באזורי התעשייה טירת הכרמל" המחוּווה
שינוי תכנית מתאר מקומי (להלן תכנית זו).
הتقנית תחול על השטח המותחם בקוו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו.
התשריט ערוך בקנה מידה 1:5000; 1:2500; 1:500, ומהוּווה חלק בלתי נפרד
מתוכנית זו (להלן "התשריט").

2. יחס לתוכניות אחרות

הتقנית מהוּווה שינוי לתוכניות אשר להלן:

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

בכל מקרה של סטייה בין הוראות תוכנית זו להוראות התכניות הניל' יהיו
הוראות תוכנית זו עדיפות.

3. המקום

הקרקע עליו חלה תוכנית זו נמצא בטיירת הכרמל גוש 10726 חלקה 93,
גובלת בחלקת הדורות 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:
ת.ד. 7007, רמת השרון
יוזם ומגיש התכנית:
ת.ד. 7007, רמת השרון
7. עורכי התכנית
אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים
מג'ידו 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
- | | |
|------------------------|---|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול חלקה רשומה | קו יירוק רציף |
| קו רחוב | קו אדום רציף |
| קו-בנין למבנה | קו אדום מרוסק |
| מבנה להריסה | קו בצהוב |
| מספר חלקה רשומה | ספרה ירוכה בתוך עיגול יירוק |
| מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול |
| מרוחה קדמי מינימלי | ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול |
| רחוב הדרך | ספרה אדומה ברבע החתיכון של העיגול |
| אזור לתעשייה | שטח צבוע סגול |
| אזור תעשייה ומסחר | שטח צבוע סגול מתחום באפור |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| שטח המועד לנטיעה | שטח מטוית קויים יירוקים מתחום בקו יירוק |
| ביטול שטח המועד לנטיעה | שטח מטוית קויים יירוקים מרוסקים |
| בנייה קיימת | קו תוחם נקודות בצבע התשריט |

10. שימוש בקרקע ובנייה

לא ניתן יותר בניה ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתוכליות המפורטת בראשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

א. תעשייה ומסחר

השיטה ישמש לבני תעשייה ומסחר. התכליות שתותרנה באם ישמש השיטה לתעשייה לא מזיקה חן: תעשייה בלתי מזחמת, משרדים, חניות מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעלים.

התכליות שתותרנה באם ישמש השיטה למסחר חן: מסחר קמעוני וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמחות.

ב. דרכיים - כפי ש谟וגדר בתכניות המתאר של טירוט הכרמל.

12. חווראות בנין

א. קוווי בניין -

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב. שטח הבניה המותר -

1. שטח עיקרי - שטח הבניה המותר לשימוש העיקרי לא עולה על 150% משטח המגרש כולם (תוכסית מותרת בקומה הקרקע עד 55% משטח המגרש כולם). גובה הבניינים - עד 4 קומות מקסימום.

2. שטחי שירות - שטח הבניה המותר לשירות לא עולה על 30% משטח המגרש כולם.

ג. תנאי למתן יותר יהיה בהריסטת המבנים המסומנים שאין עליהם היתר בניה וחורגים מוקי הבניין.

ד. חניה -

פתרון החניה יהיה בהתאם חלוקה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאה היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר ויהווה חלק בלתי נפרד מהתואר.

ה. חיתרי בניה בדיעבד -

כל המבנים שהוקמו ללא חיתר בניה בתחום קו חיבור (אולס כולל המבנים למתKEN הحصول חוקיים והנמצאים בתחום המרווה הצדדי) ייכלו במסגרת בקשה לחיתר בניה (ligeizicht) שתוגש ע"י היום תוק שנה מיום אישור התכנית.

היתרי הבניה יכולו תכנית פיתוח שטח המגרש بصورة מפורטת שתראתה השתלבות כל המבנים בשיטה. גדרות, סימון ואורה, ריחות רחוב, ריצופים, מיסעות וכד', באישור מהנדס העיר.

ו. שטח פרטี้ פתוח -

השטח המועד לנטיות ונגנון יבוצע ויוחזק על ידי יזמי התכנית באישור מהנדס העיר.

ז. כניסה ויציאה -

כניסות הראשיות ויציאות חרום עפ"י המסתמן בתשריט.

ח. בניה נוספת -

היתר בניה לבניה נוספת יותנה בהגשת תוכנית ביןוי שתסדיר בין היתר את שטחי התפעול החניה והנטיעות.

13. תנאים לחוזאת היתר בניה

התכנית וחסמכים המפורטים להן יהיו תנאי לחיתר בניה:

א. תוכנית ביוב מאושרת.

ב. תוכנית פיתוח סביבתי מאושרת.

ג. תוכנית פיתוח דרכי ותשתיות מים וניקוז.

ד. תוכנית לפיתוח המגרש מאושרת.

ה. דוח חפשות סביבתיות.

14. מקלטים

ינטו היתר בניה בשטח התכנית במידה ותכלול בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן עפ"י הנחיות ואישור פיקוד העורף.

15. איקות הסביבה

- א. לא יצא היתר בנייה עבור מבנה אזרע התעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות נז או חלקיקים לרשות הרבים כתצאה משריפה, תחילכי ייצור או איחסון.
- כמו כן לא עלה מפלס הרעש בכל קודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות.
- כמו כן לא עלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות.
- כל זאת ידק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מון הבקשה להיתר הבניה. השאלון יוכן על ידי מהנדס הוועדה המקומית וינתן למבקשי היתר בנייה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. גובה מינימלי של ארובות יופיע בבקשתה להיתר בנייה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית עפ"י ממצאי דוח' השפעות סביבתיות הנ"ל.
- ג. שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיע בבקשתה להיתר בנייה ויקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית, עפ"י דוח' השפעות סביבתיות. פתרונות לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו בתחום המגרשים.
- ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי להוצאה היתר בנייה.

16. גדרות

גדירות מעקות וסבכות, יהיו בהתאם לתכניות חפיטות. תוקם גדר חדשה לכיוון רח' הרצל בדוגמה אחת ומוחמרי גמר עמידים המשתלבים בחומרה הגמר של המבנים באישור מהנדס העיר.

17. שירותים

- א. ניקוז מי-גשם:
- לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח בוצע ניקוז השטח אל מער' הניקוז הירונית.
- ב. מים:
- אספקת המים תהיה ממוקמת המים הירונית.

ג. ביווב:

הבניין יחולב לרשות הביווב העירונית בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ד. הידרנטים:

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

ה. תחנת טרנספורמציה:

לא יצא יותר בניה לבניין לפניו่อน לאחנת טרנספורמציה (במידה ויהי בה צורך) בתיאום עם חברת השם. לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ב. לא ינתנו היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים ינתנו היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מראק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2.0 מ'	ברשת מתחת נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתחת נמוך עם תילים מבוחדים וקבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתחת גובה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתחת עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ")
21.0 מ'	בקו מתחת עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ")

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתחת עליון/ מתחת על בניינים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטרים מככלי מתח עליון עד 160 ק"ו,
מ- 1.0 מי מככלי מתח גובה עד 33 ק"ו,
ומ- 5.0 מי מככליים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבליות תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.

19. קו טלפון וטלוויזיה בכבלים

קו טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוג תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים
בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים בהתאם עם
מהנדס העיר.

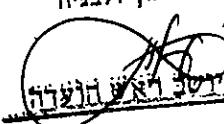
.20. הילול השבחה ישולם כחוק.

.21. לא תתאפשר חלוקת משנה של המגרש.

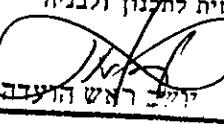
אישור הוועדות:

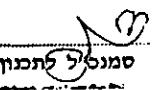
13

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית נס. 2. ק. 2. מ. 121.
נדונה בישיבה מס' 121 בתאריך 27. 9. 98.
הועברת לעודה המחוותית לתכנון ולבניה
עם המלצה לממן תוקף.
מהונסחה הועדרה מס' 123 בתאריך 27. 9. 98.



13

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית נס. 2. ק. 2. מ. 121.
נדונה בישיבה מס' 121 בתאריך 27. 9. 98.
הועברת לעודה המחוותית לתכנון ולבניה
עם המלצה לממן תוקף.
מהונדרכת הועדר יי"ב ראש העדר 

משרד הפנים מוחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. נס 719
הועדרה המחוותית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3. 9. 98 לאשר את התכנית.
סמן כל לתמוך 
ייר' הוועדה המחוותית

הודעה על הפקדת תכנית מס. נס 719
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 7601
מיום 31. 12. 97

הודעה על אישור תכנית מס. נס 719
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 7706
מיום 1. 1. 98