

מ ח ר ז ה צ פ ו ן

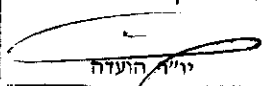

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י מ ט ה א ש ר

ת כ נ י ת מ ס ' ג / 7770

ה ר ח ב ת א ז ו ר ה ת ע ש י ה - ק ר י ת ב י א ל י ק

ה ו ר א ו ת ה ת כ נ י ת

חוק התכנון והמנייה הטמ"ח - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולמנייה מט"ח אשר
 תכנית מפוזר א מס' טזרר
 נדונה בשיבת הועדה המקומית מס' 22
 מס' ת.2.90 ה.ח.ט. להעבירה לועדה
 המחוזית עם המלצה להפקדה.

 יו"ר הועדה
 מנכ"ל הועדה

מאי 1992

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/7770 - הרחבת אזור התעשייה, קרית ביאליק", (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של מטה אשר, שמספרה ג/1179. תכנית זו מהווה השלמה לתכנית מס' ק/349 - אזור התעשייה קרית ביאליק, שינוי והרחבה, אשר חלה בתחום מחוז חיפה.

בכל מקום של סתירה בין תכנית זו ובין התכניות שהיא משנה, תקבע תכנית זו.

3. הקרקעות הכלולות בתכנית -

- גוש 10440 חלק מחלקה 1.
- גוש 10441 חלק מחלקות 2,1

4. המקום -

צפון קרית ביאליק, ממזרח לנחל גדורה ("פוארה") ולאזור התעשייה הקיים. במערב גבול תכנית זו הוא הגבול המערבי של תכנית ג/991-דרך נחל גדורה

5. שטח התכנית: 13 דונם (מדוד גרפית).

6. בעל הקרקע: מדינת ישראל.

7. יוזמי התכנית ומגישיה: מינהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן: אדר' אלה מאור, קרן היסוד 92 ק. ביאליק, טל' 765174 769778

9. מטרת התכנית -

הרחבת אזור התעשייה של קרית ביאליק מזרחה מנחל גדורה, תוך שינוי יעוד הקרקע מחקלאות לתעשייה. השטחים הכלולים בתכנית זו מהווים השלמה למגרשים הכלולים בתכנית מאושרת סופית, שמספרה ק/349, במחוז חיפה.

10. ביאור סימני המקרא -

1. קו כחול עבה.....גבול התכנית.
2. שטח צבוע סגול.....אזור תעשייה ומלאכה.
3. שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה.....שטח לבנין ציבורי
4. שטח ובו פסים ירוקים אלכסוניים.....שטח חקלאי
5. מספר ברבע העליון של העיגול.....מספר הדרך
6. מספר ברבע הצידי של העיגול..... מירווח קידמי מינימלי.
7. מספר ברבע התחתון של העיגול..... רוחב הדרך.
8. קו ירוק מקוטע..... גבול חלקה רשומה לביטול.
9. קו אדום מקוטע..... קו בנין לדרך נחך גדורה (ג/991)
10. מספר בשחור מוקף בעיגול.....מספר מגרש מוצע.
11. מספר בעיגול ירוק מקוטע..... מספר חלקה רשומה לביטול.

11. השימוש בקרקעות ובבנינים -

א. לא ינתן היתר בניה, ולא תשמש שום קרקע בתחום תכנית זו, אלא לאחר שהקרקעות יאוחדו עם אלו הכלולים בתכנית ק/349.

ב. לא ינתן היתר בניה, אלא בחתימת מינהל מקרקעי ישראל.

12. רשימת התכליות באזורים השונים והוראות הבניה בהם -

12.1 אזור תעשייה ומלאכה - מיועד להקמת מבני תעשייה, מלאכה, מבנים לאיחסון, מוסכים וכיוצא באלה.

12.2 אתר לבנין ציבורי - מיועד להקמת בנינים ציבוריים, שלא למטרות רווח, כגון: מבני חינוך להכשרה מקצועית, שרותים טכניים וכל צורך ציבורי אחר, כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

12.3 הוראות הבניה באזור תעשייה ומלאכה

א. הוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלה כלהלן:

הערות	מס' קומות	מס' מבנה מכס'	גובה מותר	% בניה מותר	כיסוי המגרש
:	3	15מ'	100	60	
:	3	15מ'	110	58	
:	4	18מ'	120	56	
:	4	18מ'	130	54	
:	4	18מ'	140	52	
:	4	18מ'	150	50	

הערות:

1. אחוזי הבניה המותרים הרשומים בטבלה הינם ל"שטחי עיקריים", כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. לכל ערך של שטח בניה ל"חלק עיקרי" של הבנין, בהתאם לשורה בטבלה, יש להוסיף עוד 80% כשטח בניה מותר, עבור "שחי שירות", כמשמעותם בתקנות אלה.
2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ניתן יהיה לבנות מרתף, שימש לחניה ולמיקום המתקנים הטכניים של הבנין.
3. אחוז הכיסוי הינו ההיטל המכסימלי של המבנה מחולק לשטח המגרש נטו.
4. אחוז הכיסוי המירבי המותר הינו 60%
5. חישוב אחוזי הבניה הינו בהתאם להוראות תכנית ק/316
6. גובה המבנה מדוד ממפלס המדרכה הסמוכה.
7. במגרשים ששטחם גדול מ-8 דונם, יותרו אחוזי בניה עד 200% ובתנאי שכיסוי המגרש לא יעלה על 60%.
8. מתקנים המהווים לצורך התפעולי של המפעל כגון: ארובות, אנטנות, וכד' תותר הגבהתם גם מעבר לגובה הרשום בטבלה.
9. לגבי ערכים של כיסוי המגרש, שאינם מופיעים בטבלה, יש לנקוט בשיטת הקירוב.

ב. המירווחים- המירווחים המותרים באזור זה הם:

- קדמי - 5 מ'
- צדדי - 3 מ' למעט מקלט שיותר בקו 0.
- אחורי - 5 מ' למעט מקלט שיותר בקו בנין 0.

לגבי מגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת, קוי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
לגבי מגרשים מס' 400 עד 417 ואתר לבנין ציבורי, קוהבנין האחורי יהיה 50 מ' מציר דרך נחל גדורה (תכנית ג/991), כמסומן בתשריט.

12.4 הוראות בניה באזור לבניני ציבור

גובה - עד 18 מ'. אחוז בניה מותר - 100% ל"שטחים עיקריים" ועוד 80% ל"שטחי שירות", כמשמעתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. תכנית מכסימלית של המגרש - 60%.

13. קו בנין לדרך נחל גדורה -

קו הבנין לתואי דרך נחל גדורה (תכנית מס' ג/991), יהיה 50 מ' מציר הדרך, כמסומן בתשריט. בתחום זה אסורה בניה, אך מותר השימוש לחניה ואחסנה. אם תכנית ג/991 תבוטל, קו הבנין האחורי יהיה 5 מ'. החזית האחורית של המגרשים לאורך דרך גדורה תהיה אחידה, בהתאם לנספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

14. חלוקה ורישום -

א. תכנית זו הינה תכנית חלוקה למגרשים בהסכמת בעל הקרקע - מ.מ.י.
ב. החלקות הרשומות וגבולות הגושים, מיועדים לביטול ולרישום מחדש, בהתאם לתכנית זו.
ג. חלקי המגרשים הכלולים בתכנית זו טעונים איחוד עם המגרשים הכלולים בתכנית ק/349.

15. מגבלות בניה מתחת לקווי החשמל ובקרבתם וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:

סוג קו החשמל	בשטח בנוי (במטרים)	בשטח פתוח (במטרים)
א. קו חשמל מתח נמוך:		
מתייל קיצוני	2.00	2.25
מציר הקו	2.25	3.00
ב. קו חשמל מתח גבוה		
מתייל קיצוני	5.00	6.50
מציר הקו	6.50	8.50

ג. אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לא. לא ינתן היתר בניה לכך, במרחקים קטנים מקו חשמל תת קרקעיים, מהמרחקים שיקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין, כפי שיקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

16. מקלטים - בקשות להיתר בניה או לשימוש יהיו חייבות בפתרון מיקלוט באישור הרשות המוסמכת.

17. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה ומניעת מיטרדים -

17.1 סמכות הועדה המקומית לדרוש "דו"ח סביבתי" -
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדרוש ממבקש היתר בתחום תכנית זו דו"ח על ההשפעות הצפויות מהפעילות המבוקשת (להלן "דו"ח סביבתי"). ההנחיות להכנת ה"דוח הסביבתי" יתואמו עם היועץ הסביבתי של הועדה או עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
דרשה הועדה דו"ח זה, יגיש אותו מבקש ההיתר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה. רשאית הועדה המקומית, לאחר בדיקת ההיתר, להכליל הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.
אי עמידה בתנאים אלה, תהווה סטיה מתנאי היתר הבניה.

הבקשה להיתר בניה תכלול:

- א. דרכי ההשתלבות במערכת הניקוז של אזור התעשייה, הפרדה בין מערכות הניקוז למערכת סלוק השפכים ואמצעים למניעת זיהום מים עילים ותחתיים.
- ב. מיקום המתקנים לאיסוף וסילוק הפסולת מתהליך היצור והשירותים הנלווים, יהיו בתחום שטח המפעל.
- ג. התחייבות לגבי אחריותם של בעלי המפעלים לטיפול בפסולת רעילה בתחומם.
- ד. הפרדת הטיפול בין שפכים מזיקים לבין שפכים רגילים, לשביעות רצון משרד הבריאות.

17.2 שפכים תעשייתיים -

הזרמת שפכים בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לחוק עזר לחיפה (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ז-1986, ותהיה בהתאם לאמור בסעיף 23.1 לעיל. אי עמידה בהוראות אלה, תהווה סטיה מהוראות התכנית והיתר הבניה. כל בקשה לקבלת היתר בניה לתעשייה תכלול מתקני קדם לטיפול בשפכים.

17.3 רעש -

ההוראות של חוק למניעת מפגעים תשכ"א-1961 תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) תשנ-1990, יחולו על כל השטחים הכלולים בתכנית. אי עמידה בתקנים אלה תהווה סטיה מתנאי היתר הבניה.

17.4 מניעת פליטת חלקיקים -

לא יפלוט מפעל חלקיקים לאויר בכמות העולה על כל דין, ו/או כל מזהם אחר ובכלל זה גזים רעילים. היתר הבניה יוצא בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מעת לעת.

17.5 טיפול בפסולת רעילה -

כל פסולת רעילה מהמפעלים בתחום התכנית תסולק לרמת חובב.
מועדי סילוק הפסולת ודרכי הסילוק יוגדרו בתנאים להיתר הבניה, ובהתאם לקביעת הרשויות המוסמכות מעת לעת.

18. שרותים הנדסיים

18.1 ניקוז - מערכת הניקוז של השטח החדש שממזרח לנחל גדורה תהיה בתאום עם אזור התעשייה הקיים, ובהתאם לתנאים האמורים בסעיף 23.1 לעיל.

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, בטרם יאושר פתרון הניקוז ע"י מהנדס הרשות המקומית.

18.2 ביוב - מערכת הביוב הסניטרי באזור החדש שממזרח לנחל גדורה תתואם עם מערכת הביוב הקיימת, בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 23.1 לעיל, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והרשויות המוסמכות

18.3 מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 7770
 הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.11.92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7770
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4180
 מיום 30.12.93 תמ"ר 3 אר 1456

הודעה על אישור תכנית מס. 7770/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4257
 מיום 30.10.94 תמ"ר 3 אר 515

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 7770/ג
 הועדה הממוזגת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 9-5-92 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית