

796012

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

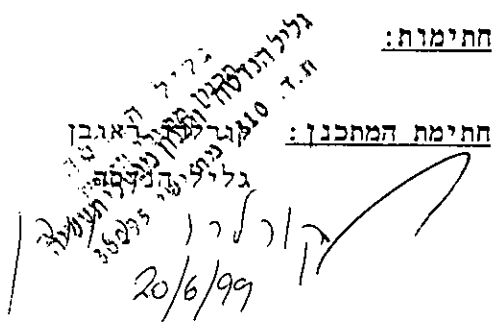
תכנית חד/מק/812 ז'

שם התכנית: החלפת שטחים ושינוי בקוי בנין באיזור
התעשייה - מפעלי נייר.

שינוי לתכנית מס' חד- 812/ (מ-11) איזור התעשייה הקיים


חתימת היזם

מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ

חתימות:
חתימת המתכנן:

20/6/99

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

תאריך עידכון להפקדה: 20.6.99

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' חד/מק/812 ז'. החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין באיזור תעשיה מפעלי נייר.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע
בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - נספח טכני.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 34.418 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: איזור התעשיה הקיים, ממזרח לכביש חיפה תל-אביב הישן.
7. גושים וחלקות: גוש 10014, חלקות: 188, 187, 100, 99.
8. היגוזם ומגיש התכנית: מפעלי נייר אמריקאים ישראלים חדרה בע"מ.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: קורלרו ראובן - גליל הנדסה
11. מטרת התכנית:

- 11.1 איחוד וחלוקה של מגרשים על פי סעיף 62 א. (א) (1)
- 11.2 שינוי בקו בנין למבנים קיימים בלבד, כמסומן בתשריט על פי סעיף 62 א. (א) (4)

12. יחס לתכניות

מאושרות:

תכנית זו הינה תיקון לתכנית חד/812 (מ-11). איחוד וחלוקה של מגרש ושינוי בקווי הבנין למבנים קיימים בלבד, כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה תהיה על פי הוראות תכנית חד/812 לרבות הוראות ביחס לקוי בנין.

13. תכליות ושימושים:

13.1 איזור תעשייה:

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. מוסכם לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות.
- ג. בניני מלאכה, שטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקירור.
- ד. בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למקום.
- ה. אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים.
- ו. מוסדות ציבור לשרותי העובדים באיזור ובתי ספר הקשורים באיזור.
- ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
- ח. מחסנים למוסדות ציבור כגון: עיריה, הג"א וכד'.
- ט. שטחים ומתקנים לחניה.
- י. מוסכים לרכב פרטי ומסחרי.
- יא. תחנת תדלוק, בהתאם לתכנית המתאר הארצית.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה.

הערות	קווי בנין			סה"כ %	מספר קומות	תכנית קרקע	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב בתשריט חזית מינימלית	האיזור
	צד	אחור	חזית						
	6	4	*	120	3	55	1000 או עפ"י התשריט	18	סגול
					לא תורשה בניה		עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	אדום

* כמסומן בתשריט.

הערות:

- א. קוי הבנין יהיו כמפורט לעיל למעט קוי בנין המפיעים בתשריט למבנים קיימים בלבד אשר יהיו עדיפים או קוי בנין הקשורים בקוי חשמל כמפורט בסעיף 22 להלן.
- ב. יותר המשך קיומם של בנינים קיימים בקוי בנין קטנים מהמופיע בטבלה. תוספת בניה או בניה חדשה תיבנה על פי קווי הבנין הקבועים בטבלה לעיל.
- ג. תחנות תדלוק - בהתאם לתמ"א 18.
- ד. הוראות למפעלים גדולים באיזורי תעשייה כמפורט בתשריט המציין גבולותיהם במסמך ג':
 1. הוראות הבניה יהיו כבאיזור תעשייה כמפורט בטבלה לעיל.
 2. לא ינתן היתר בניה בתחומי המפעל אלא אם תוכן מפה מצבית הערוכה ע"י מודד שתכלול כל המבנים בשטח.
 3. יוכן תשריט לצרכי רישום שיאחד כל החלקות בתחום המפעל ויעביר ההפרשות לצרכי ציבור לרשות המקומית.

4. תוכן תכנית בינוי לכל שטח המפעל שתכלול התייחסות לנושאי חניה, פריקה והנחיות סביבתיות.
5. לא יוצא היתר בניה עד אשר לא יתמלאו הדרישות בסעיפים 2-4 לעיל.
6. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה תהיה על פי הוראות התכנית הראשית, לדבות קווי בנין ותכסית קרקע.
- 15: חישוב אחוזי הבניה:
- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. אחוזי הבניה כוללים כל השטחים המקורים, למעט מקלט.
16. מרתפים:
- באיזור התעשייה ובאיזור אחסנה ושירותי מסחר תותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, וחניה לבנין. שטחים אלה לא יכללו באחוזי הבניה. יותרו גם מחסנים אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.
17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
18. תכנית פיתוח:
- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רק של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת קרקעיים.
- ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנטיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסטטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגובהם כולל חומרי הבניה, נטיעות כולל סוגי הצמחיה וכן עצים קיימים ומיועדים לכריתה. ביצוע ואחזקת הנטיעות ייעשו ע"י היוזם. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשיים לאחר הפעלת המפעל.
- ג. לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש תצהיר סביבתי מכל מבקש היתר כתנאי להוצאת היתר בניה. מתן ההיתר יותנה בכדיקת התצהיר והועדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימוש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות זיהום אויר, זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'. כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים. מבקש ההיתר יופנה לגוף האחראי על הנושא של איכות הסביבה על מנת לקבל הנחיות בדבר הכנת תצהיר סביבתי.

19. חניה:

שעורי החניה באיזור תעשייה, באיזור אחסנה ושירותי מסחר ובשטח לבניני ציבור יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה תשמ"ג (1983) ותיקוניהן.

20. דרכים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.
- ד. רדיוס בין דרכים עורקיות יהיה 30 מטר.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין. פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

שטח פתוח

שטח בנוי

קוי חשמל במתח נמוך:

2.25 מ'

2.00 מ'

מתייל קיצוני

3.00 מ'

2.25 מ'

מציר הקו

קו חשמל במתח גבוה:

מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון:

מתייל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

קו חשמל במתח על:

מתייל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
מציר הקו	35.00 מ'	40.00 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

23. הריסת מבנים:

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

24. שלבי הביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

25. חישובי שטחים:

- א. חישוב השטחים נעשה על פי מדידה גרפית, אי דיוק כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשב כסטיה.
- ב. החישוב המדוייק ייעשה בתשריטים לצרכי רישום.
- ג. חישובי ההפקעות אינם כוללים הפקעות בעבר.

26. טבלת שטחי מגרשים

גוש 10014

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	מספר מגרש חדש	שטח מגרש חדש	יעוד	% הערות
99	4483	-	4483	העשיה	100
100	5587	-	4578	העשיה	82
חלק			1009	דרך	18
187	3882	-	3882	העשיה	100
188	20466	-	20266	העשיה	99
	20466				
		188/1	200	דרך	1 *
סה"כ	34418		34418		

* שונה היעוד לדרך ממגרש 188 לטובת עיריית חדרה, מס' מגרש חדש 188/1

השטחים במטרים רבועים

ועדה מקומית מכרם
 הפקדת תכנית מס מכרם/אק/812
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשייבחה מס 99002 ביום 29.4.99
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה
 אישור תכנית מס מכרם/אק/812
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשייבחה מס 20001 ביום 10.1.00
 מתנדס ה' א"י מועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס מכרם/אק/812
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3880.498
 מיום 1.8.1999

מכרם/אק/812
4855
2650 מ/כ 13.200

הודעה על הפקדת תוכנית מס מכרם/אק/812
 פורסמה בעיתון הצופה ביום 30.6.99
 וביעתון הארץ ביום 30.6.99
 ובעיתון מקומי מבטא מנבה ביום 2.7.99

מכרם/אק/812 מ/כ
30.1.00 מ/כ
30.1.00 מ/כ
4.2.00 מ/כ