

3-4 205

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

| |
|--|
| <p>משרד הפנים חועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה</p> <p>13-6-2001</p> <p>כ ת ק ל</p> <p>תיק מס'</p> |
|--|

שינוי תכנית מפורטת כ/ 339

המהווה שינוי לתכנית כ/ 150

יעוד חלקות 2, 3 בגוש 11599, בדרך חיפה, לתעשייה

הוראות התכנית

07.02.00

1. שם, חלות ומסמכי התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' כ/ 339 - יעוד חלקות 2,3 בגוש 11599 בדרך חיפה, לתעשייה, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
מסמכי התוכנית הם: הוראות התכנית, תשריט, נספח בינוי תנועה וחניה ונספח חניה. נספח הבינוי, תנועה והחניה ונספח החניה יהיו מנחים בלבד.
יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לאשר מערכת תנועה וחניה שונים.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית המתאר של קרית אתא כ/ 150 שבתוקף, ו כ/155 ג' שהופקדה בתאריך 31.1.89. כל הוראות כ/150, יחולו על תוכנית זו, אם תהיה סטייה בין תכנית זו לתכנית כ/ 150, יחולו הוראות תוכנית זו.
3. הקרע הכלולה בתכנית:
גוש 11599 חלקה 2,3 גוש 11609 ח"ח 40.
4. מקום התכנית: דרך חיפה (בין שדר' ההסתדרות לרח' זבולון), אזור תעשייה ק. אתא.
5. שיפוט מוניציפלי: קרית אתא.
6. שטח התכנית: 7928 מ"ר.
7. בעלי הקרקע: חב' עמזיל בע"מ, רח' הנמל 2, חיפה, טל 8675588-04.
גולדשטיין שולמית ת.ז. 42945022, ק. חיים הראשונים 110, טל 8722857-04.
8. יוזם ומגיש התכנית: בעלי הקרקע.
9. עורך התכנית: אדר אלה מאור, אינטרנציונל 18 חיפה, טל 8235291, פקס 8231191.
10. מטרות התכנית:
 1. שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון מפורט לאזור תעשייה.
 2. קביעת הנחיות בניה לתעשייה בכל תחומי המגרש.

11. באור סימני התשריט

| | |
|---|------------------|
| קו כחול | גבול תוכנית |
| קו מקוקו אדום | קו בנין |
| קו ירוק | גבול חלקה רשומה |
| סגול | שטח לתעשייה |
| חום | דרך קיימת |
| אדום | דרך מוצעת |
| פסים אלכסוניים צהוב וירוק | שטח לתכנון מפורט |
| קו מקוקו צהוב | מבנה להריסה |
| מספר תחום בעיגול ירוק | מספר חלקה רשומה |
| | מספר דרך |
|  | קו בנין |
| | רוחב דרך |

12. הוראות הבניה

| אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי(במ"ר) | | | | | קווי בנין | | | | גובה | מסי קומות | האזור והשימושים העיקריים |
|------------------------------------|-------------|----------------|-------------|--------------|--------------------|------|-------|------|----------|-----------|--------------------------|
| מעל מפלס הקרקע | | מפלס קומת קרקע | | | צידי בין חלקות 3-2 | צידי | אחורי | קדמי | | | |
| סה"כ % | שטחי שרות % | שימוש עקרי % | שטחי שרות % | שימוש עקרי % | | | | | | | |
| | 10% | 40% | 10% | 40% | 0 | 3 | 5 | 0 | 11.75 מ' | 2 | תעשייה |
| | 50% | | | | | | | | 2.50 מ' | 1 | חניון |
| | 60% | 40% | 10% | 40% | | | | | 14.25 מ' | 3 | סה"כ |
| 80% | | | | | | | | | | | סה"כ עיקרי % |
| 70% | | | | | | | | | | | סה"כ שרות % |

• לפחות 20% מהשטח יהיה פנוי מכל בינוי ויהיה מגונן.

13. תכליות:

השימושים המותרים במגרשים הנ"ל הם לתעשייה מסחר ומשרדים.
תותר הקמת מפעלי תעשייה קלה, לפי הקריטריונים הבאים:

א. אורך:

מפעל הפולט לא יותר מ- 0.5 ק"ג כלל חומר חלקיקי מרחף לשעה.
צריכת הדלק לא תעלה על 500 טון לשעה.
המפעל לא ישתמש בדלקים שאחוז הגופרית (S) בהם עולה על 0.5%.

ב. מים:

צריכת המים של המפעל לא תעלה על 5000 קו"ב/שנה.

ג. שפכים

לא יאושר מפעל שאיכות השפכים היוצאים ממנו (או חלקם) אינם ניתנים לחיבור למכון הטיהור ו/או עומדים בתקני חוק עזר עירוני, לדוגמא: שפכי תעשייה.

ד. רעש:

מפלס הרעש לא יעלה על 65 (A) DB בגדר המפעל בשעות היום
ולא יותר מ- 46 (A) DB בגדר המפעל בשעות הלילה.

ה. חומרים מסוכנים:

ייאסר שימוש לצורכי יצור, עיבוד אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן"
מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל שהוא
בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת
פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

ו. פסולת:

לא יאושר מפעל אשר כתוצאה מהליכי היצור נוצרת בו פסולת מסוכנת.

14. חניה:

לפי תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה,
ובהתאם לתשריט התניה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
הכניסה לרכב לשני המגרשים תהיה בדרך משותפת ברוחב של 6 מ',
כאשר 3 מ' מתוכה יהיו בתחום מגרש מס' 2, ו-3 מ' האחרים
יהיו בתחום מגרש מס' 3.
כל מגרש ייתן זכות מעבר לרכב, למגרש השני בדרך המשותפת,
שתרשם ברשם המקרקעין, בשני המגרשים.

15. המבנים:

חזית המבנים הפונה לדרך- 722 -דרך חיפה, תבנה בבניה קשה וגמר עמיד לבליה, כגון מוזאיקה, שיש, גרנוליט, וכיו"ב, לא יותר שימוש בטיח כל שהוא. כולל בניית חומה מבניה קשה (גדר) לפי פרט מהנדס העיר.

15.1. במידה ותכלית המבנה המוצע במגרש כוללת מסחר, תותר בניית חזית מסחרית, ללא גדר לדרך חיפה.

15.2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב אדריכלי של החזית לדרך חיפה.

15.3. האכסון, הטעינה, הפריקה וכן הצבת מכלי אשפה יותרו בתוך שטח החצר בלבד.

16. איכות הסביבה:

16.1. במקרה ויעוד המבנה ידוע והינו לתעשייה,

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיוגש "דוח השפעות סביבתיות". שיוכן על ידי יועץ סביבתי מוסמך.

אם המבנה מיועד להשכרה וייעודו אינו ידוע, יתחייב היזם להכין דוח כזה כתנאי להוצאת רשיון עסק לתעשייה.

16.2. למפעל המבקש היתר בניה כמפעל חדש או כתוספת למפעל קיים, יחויב בין השאר באישור היחידה לאיכות הסביבה לגבי העמידה בקריטריונים האמורים.

16.3. מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה רשאים להקל ממגבלות אלו במגרשים הנמצאים במרחק מעל 100 מ' ממגורים, בתנאי שהמפעל יעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.

16.4. הגובה המינימלי של הארובות יופיע בבקשה להיתר הבנייה ובדוח הסביבתי ויאושר ע"י מהנדס העיר.

16.5. שיטת פינוי הפסולת המוצקה והשפכים תופיע בבקשה להיתר בניה ובדוח הסביבתי.

16.6. הטיפול בשטחים הפנויים הפרטיים סביב למבנים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הגשה להיתר בניה ויכלול: שילוט, תאורת חוץ, פיתוח, לרבות רצועות נטיעות לאורך דרך חיפה.

16.7. לא תותר הקמת מבני עזר וגגות כלשהם במרווחים הפנויים שסביב לבניינים, בשטח תכנית זו, פרט לביתני אשפה. שירותי עזר אחרים יוקמו בשטח התחום על ידי קווי הבניין.

16.8. בעלי החלקות יהיו אחראיים להחזקה תקינה לצמיתות של כל השטחים הפנויים במגרש.

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

17. גדרות:

הגדרות יוקמו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ודוגמא מאושרת, הרמת הקרקע ופילוסה יבוצעו בהנחיות מהנדס העיר. שינוי בגובה קרקע מקורי יתואם עם משרד מהנדס העיר ותוכניות הניקוז. הרומים המופיעים בתוכנית תואמים גם את מפלס הכבישים המתוכננים. יש לשים לב שבמידה ויש צורך הקירות התומכים שייבנו מסביב לחלקה אכן יתאימו למפלסים המתוכננים הנ"ל.

18. חישוב שטחים:

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב - 1992".

19. חשמל:

לא יוצא היתר אלא באישור חבי חשמל, תח"ט תמוקם בהתאם להנחית חח"י.

בניה בקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

| מרחק | סוג קו חשמל |
|---------|--|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 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 גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קו מתח עליון יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע

ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20. תשתיות

כל תוכנית התשתיות יהיו בהתאם לתוכנית כ/ 150 שבתוקף.

ולא יינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו ויבוצעו חיבורי הבניינים לתשתיות כהוראת

מהנדס העיר.

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קרית אתא או כל פתרון אחר

שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כחוק, יהווה תנאי

להוצאת היתר בניה.

ב. מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של קרית-אתא

או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

21. ניקוז:

פתרון הניקוז יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והשטח ינוקז לתעלות ניקוז
בצידי הדרכים, הכל באישור מהנדס העיר.

22. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו ע"ש עיריית ק.אתא.

23. ממ"דים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור רשות הג"א מוסמכת.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

צ. ארנסון
משרד הפנים מחוז חיפה
לשירות המבחן
רח' תחל 2 חיפה
טל. 04-8675588

היוזם

א. מאור
אדריכלות
אנטרנציונל 28 חיפה 32207

עורך התוכנית

צ. ארנסון
משרד הפנים מחוז חיפה
לשירות המבחן
רח' תחל 2 חיפה
טל. 04-8675588

בעל הנכס

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

אישור תכנית מס. 339/2

הועדה המוועדות לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.11.00 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא

תכנית נ.ע. כ"א מס' 339/2

הומלצה להפקדה
בישימה ה-15399

י"ר הועדה המחוזית

מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 339/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4912

מיום 21.8.00