

מרחב תכנון מקומי

השומרון

מחוז חיפה

שינוי - תוכנית מס' : ש / 593 א' הנקראת תוספת מפעל
למפעלי דקסון באור עקיבא המהווה שינוי לתוכנית ש / 465

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/593 אי הנקראת תוספת מפעל למפעלי דקסון באור - עקיבא המהווה שינוי לתוכנית ש / 465 .

1. השם והחלות :

תוכנית זו תקרא "תוכנית מספר ש/593 אי (תוספת מפעל למפעלי דקסון באור עקיבא) המהווה שינוי לתוכנית ש / 465 .

התוכנית תחול על גושים 10199 חלקי חלקות רשומות 19 עד 23 כולל ו - 10629 חלק חלקה רשומה 3 (שהוגדרה אי בתוכנית ש/465) באיזור התעשייה באור עקיבא , הכל לפי המסומן בתשריט המצורף הערוך בקנה מידה 1: 1250 , והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

2. שטח התוכנית : כ- 24.5 דונם (כולל דרכים) .

3. היזום : מועצה מקומית אור עקיבא .

4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית אור - עקיבא .

5. עורך התוכנית : אדם - אטיאס (א.א) בע"מ , רחוב אשכולות 5 חיפה .

6. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ש / 465 איזור תעשייה אור עקיבא .
בכל מקרה של סתירה בין התוכנית הנייל ותוכנית זו , תקבע תוכנית זו .

7. מטרת התוכנית :

שינוי יעוד חלקות 19 , 20 מיעוד מבנה ציבור ליעוד תעשייה ומלאכה לשם תוספת מפעל למפעלי דקסון .

8. **מינוח**
להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על השלמותיו.

8.1 **גובה מבנה:**
גובה המבנה עד למעקה הגג לא יעלה על 20 מ'.
יותר גבוה נוסף של 3 מ' עבור חדרי מכוניות, מעליות, חדרי מדרגות ולבריכת מים.
נקודות ההתייחסות לקביעת הגובה תהיה מפלס ± 0.00 שבקומת הקרקע.

8.2 **שטח בניה מותר:**
שטח בניה העומד בדרישות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח נקוב ב- % משטח החלקה בטבלה שבפרק "שטחי רצפה ואחוזי בניה" בהוראות תכנית זו. השטח ימדד, "ברוטו", דהיינו קו המתאר החיצוני של מעטפת הבניין בכל קומה. לשטחים אלה יתווספו:
א. מקלטים ומרחבים מוגנים בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א.
ב. ביתני מעלית ויציאות מגרמי המדרגות אל הגגות.
ג. חניה בקומת עמודים מפולשת.

9. **סימונים בתשריט:**
גבול התוכנית - קו כחול כהה שלם.
גבול גוש רישום - קו עם משולשים על הקו כלפי מעלה ומטה.
גבול גוש לשינוי - קו דק עם משולשים על הקו כלפי מעלה ומטה וסימן שילוב.
מספרי מגרשים רשומים וגבולם לביטול - קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול מרוסק.
שטח מיועד למלאכה ותעשייה - רקע סגול.
שטח מיועד לבניינים ציבוריים - חום ומותחם חום כהה.
שטח ציבורי פתוח - ירוק.
שטח מסחרי - אפור עם קווים אלכסוניים בסגול.
דרך קיימת או מאושרת - חום.
דרך מוצעת והרחבת דרך - אדום.
מספרי מגרשים מוצעים - אות נתון באליפסה.
גבולות חלוקה מוצעת - קו שחור המסומן בתשריט.
מספרי מגרשים ארעיים לביטול - מספר בעיגול מקווקו שחור.
דרך מיועדת לביטול - קווים אלכסוניים אדומים על רקע לבן.
מספר הדרך - ברבע עליון של העיגול.
קו בניין - בשני רבעים הצדדיים.
רוחב הדרך - ברבע התחתון של העיגול.

10. **מים והידרנטים**
הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של אור עקיבא. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שייקבעו ע"י רשות כיבוי האש.

11. ביוב ושפכים

לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית לפני ביצוע בפועל של מערך הולכה מקומי של אור עקיבא וחיבורו למתקן הטיפול בשפכים האזורי בחדרה.

שפכי המפעל יחוברו למערכת הביוב האזורית דרך מערך ההולכה המקומי.

במידה ויווצרו שפכים שאיכותם אינה באיכות של שפכים סניטריים, יידרש טיפול קדם טרם הזרמתם למערך האיסוף המקומי. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת איגוד ערים על אופן הטיפול הדרוש לזרמים השונים.

12. חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה

הבקשה להיתר הבניה תועבר לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

13. אשפה ופסולת

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מקום אגירה לפסולת שתכלול הפרדה במקור. פסולת רעילה ופסולת רפואית תועבר לאתר ברמת חובב כפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולכל תקנה אחרת.

14. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א .

15. ניקוז

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית ניקוז לשטח המפעל. התוכנית תראה גם פתרון לצמצום הנגר העילי ע"י החדרת הנגר של הגגות אל תוך הקרקע, תוך שמירה על איכות מי הנגר מהגגות ומניעת זיהומים. שאר המשטחים יחוברו למערכת הניקוז האזורית.

16. חזות

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית בינוי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. בתוכנית הבינוי יושם דגש על חומרי בינוי, צבעים חיצוניים, גדרות, שערים, ריהוט רחוב וגינות אשר יהיה תואם בעיצובו לשני המפעלים. במידת הצורך יבוצעו שיפורים חזותיים במפעל.

17. תאורת רחוב

תאורת רחוב תהיה תואמת לסוג הקיים במפעל הגובל.

18. מספרי חלקות מוצעות ורשימת התכליות :

החלקה המסומנת ב- (ב') מיועדת לתוספת מפעל למפעלי דקסון הקיימים באור עקיבא בתחומי תעשייה נקיה כגון מפעלי תרופות ותמרוקים.

19. טבלאות אזורים, הוראות ואחוזי בניה:

מרווחים (במטרים)				% תכסית בניה מירבי בקומה לשטח העיקרי + שטחי השרות	גובה מירבי (במטרים)	מס' קומות מירבי	% בניה לשטח העיקרי בכל הקומות	שטח כללי לא כולל דרכים (מ"ר)	אזור
בחזית מערבית	בחזית דרומית	בחזית צפונית	בחזית מזרחית						
3.00	3.00*	8.00	5.00	75%	20.00	3	120%	3050	מלאכה ותעשייה ב'

* ניתן לבנות בקו בנין צדדי דרומי עם מרווח 0 (אפס), בתנאי שישמר מרחק מינימלי של 12 מטר בין המבנה על חלקה א' והמבנה על חלקה ב' ובתנאי שתינתן הסכמה של בעלי חלקה א'.

שטחי שרות				שטח עיקרי	ייעד
חדרי מדרגות מעליות ומבואות	חניה בקומת עמודים מפולשת	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט ו/או ממ"ק		
30%	75%	50%	5%	120%	מלאכה ותעשייה ב'

20. אחוזי בניה מקסימליים של שטח בניה באזור מלאכה ותעשייה יהיו 120% לשטח העיקרי בכל הקומות יחד אך לא יותר מ- 75% לקומה, מספר הקומות וגובהן יקבע לפי הנדרש למפעל, בכל מקרה לא יעלה על 3 קומות למעט מתקנים תפעוליים הנחוצים לפעילות המפעל, שטחי שירות ושטחי חניה.

21. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983, ושינויים מעת לעת. שטחי חניה חיצוניים יהיו ממצעים מעודדי חילחול.

22. רישום והפקעה
השטחים המיועדים ע"פ תוכנית זו לצרכי ציבור (דרכים) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

23. חלוקה
23.1 שינוי גבול הגוש בתחום התוכנית.
23.2 גבולות חלקות רשומות וחלקות זמניות שאינם זהים עם גבולות האזורים, הדרכים והחלקות המוצעים בתוכנית זאת - יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות הדרכים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.

24. שרותים

השרותים המקומיים : מים , ביוב וניקוז יבוצעו בתאום עם הרשות המקומית לשביעות רצון משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה ועפ"י חוקי עזר מתאימים .

25. בניה בקרבת קוי חשמל :

א. 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 הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

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

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

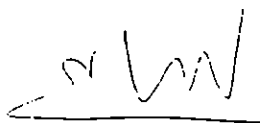
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

חתימת בעלי הקרקע



חתימת עורך התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 תכנית הק.ט.ו. 1117
 4593 / 777

הומלצה לאישרור

בישיבה מס' מיום

ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 תכנית הק.ט.ו. 1117
 4593 / 777

הומלצה לאישרור

בישיבה מס' 639 מיום 23-03-98

ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.
 ת.א.ס.ת. א.א.פ.ח.

משרד הפניניט מהוז חיפה
 תיק התכנון והבניה השכ"ה--1965

אישור תכנית מס. 4593/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.11.99 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על חלוקת תכנית מס. 4593/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4783
 מיום 11.7.99

הודעה על אישור תכנית מס. 4593-1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018
 מיום 13-09-01