



3-4499

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

שינוי תכנית מפורטת הנקרא: "תכנית מס' חכ/9ג' - "אזור תעשייה ומלאכה מעגן מיכאל"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חכ/9ג' - אזור תעשייה ומלאכה מעגן מיכאל" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות כתובות על 6 עמודים (תקנון).
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ג. נספח תנועה, ערוך בקנה מידה 1:500.
- ד. נספח ביוב ושפכים.

3. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' מש"ח 19 - מעגן מיכאל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ב. תכנית זו משנה את תכנית חכ/9 - תכנית מפורטת מעגן מיכאל, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2459 מיום 3.8.78.

4. המקום

אזור התעשייה והמלאכה בכניסה לקיבוץ מעגן מיכאל.

5. שטח התכנית

כ-113.17 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10970 חלקות: 11, 13, 15, 17, 19

7. בעל הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל.

8. יוזם התכנית

קיבוץ מעגן מיכאל
ד.נ. חוף הכרמל 37805
טל': 04-6394111 פקס: 04-6394510

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד
 יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
 רח' יפו 145 א' חיפה 35251
 טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

- א. קביעת הוראות בניה לאזור קיים של תעשייה ומלאכה למפעלי מעגן מיכאל בקיבוץ מעגן מיכאל.
 ב. איחוד חלקות ויצירת שני מגרשים חדשים ממערב וממזרח לדרך מס' 61.

11. באור סימני התשריט

-	גבול התכנית.	א.	קו כחול עבה
-	גבול תכנית מאושרת.	ב.	קו כחול מרוסק
-	אזור תעשייה ומלאכה.	ג.	שטח צבוע סגול
-	שטח למגורים (עפ"י תכנית מאושרת מש"ח 19).	ד.	שטח צבוע צהוב
-	שטח למבני משק (עפ"י תכנית מאושרת מש"ח 19).	ה.	שטח צבוע חום ותחום בירוק
-	שטח פרטי פתוח.	ו.	שטח צבוע ירוק ותחום בירוק כהה
-	נחל/תעלת ניקוז (עפ"י תכנית מאושרת מש"ח 19).	ז.	שטח צבוע בתכלת
-	שטח חקלאי (עפ"י תכנית מאושרת מש"ח 19).	ח.	שטח מטוייט בירוק
-	דרך מאושרת ו/או קיימת.	ט.	שטח צבוע חום בהיר
-	מספר דרך.	י.	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
-	קו בנין קדמי, במטרים.	יא.	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
-	רוחב דרך, במטרים.	יב.	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
-	גבול גוש.	יג.	קו שחור דק עם משולשים שחורים משני צידיו
-	גבול חלקה רשומה.	יד.	קו ירוק דק
-	גבול חלקה רשומה לביטול.	טו.	קו ירוק מרוסק
-	מספר חלקה רשומה.	טז.	מספר מוקף בעיגול ירוק
-	מספר חלקה רשומה לביטול.	יז.	מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
-	מבנה להריסה.	יח.	שטח מותחם בקו צהוב
-	מספר מגרש בתכנית מאושר (מש"ח 19).	יט.	מספר בן שתי ספרות במסגרת ריבועית
-	מספר מגרש מוצע.	כ.	מספר בעל ארבע ספרות
-	גבול מגרש מוצע.	כא.	קו שחור דק
-	קו בנין.	כב.	קו אדום מרוסק

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות
- א. אזור תעשייה ומלאכה - מיועד למבנים לתעשייה ומלאכה למפעלי מעגן מיכאל, בכפוף למגבלות והנחיות המפורטות בסעיף 21 להלן, ושירותים נלווים, שימושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשימושים התעשייתיים כגון: מרכזים לוגיסטיים, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ושירותי רווחה לעובדים, אחסון ושירותים הנדסיים.
- ב. שטח פרטי פתוח - מיועד לגינון ולמעבר תשתיות תת-קרקיות.
- ג. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
14. הוראות בניה לאזור תעשייה ומלאכה
1. שטח הבניה - עד 100% משטח המגרש למטרות עיקריות. עד 10% משטח המגרש לשטחי שירות.
2. מספר הקומות - 2 קומות, עד 8 מ'.
3. מרווחים - מרווח קדמי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 4 מ'.
מרווח אחורי - 5 מ'.
מרווח בין ביניים - 8 מ'.
15. חניה
- החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן ביום הוצאת היתרי הבניה.
16. חלוקה ואיחוד
- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
17. הפקעה ורישום
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית, עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
18. תכנית פיתוח
- א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 ובה יתוארו: הבניינים הקיימים, העמדת הבניינים החדשים, דרכי גישה ודרכים פנימיות, הסדרי החניה, פיתוח גנני, העמדת מתקני פסולת ושילוט.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את כל המגרש בו ממוקם המבנה המבוקש.

19. מבנים חורגים

המבנים הנמצאים בתחום קו הבנין ביום הפקדת התכנית יהיו מבנים חורגים. ניתן להוציא לבנינים הנייל היתר בניה, בתנאי שינקטו הליכים לפי סעיף 149 לחוק ושהם יעמדו בתנאי סביבה והועדה המקומית.

20. הריסת מבנים

המבנים החורגים לתחום הדרך יהרסו רק עם סלילת בדרך ברוחבה המלא.

21. הנחיות סביבתיותא. מגבלות לשימושים של מלאכה ותעשייה1. זיהום אויר

לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. פליטת מזהמים לאויר תעמוד בדרישות טיטות תקני הפליטה ממאי 1996 (המצורפת כנספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים לאויר אשר נחתמה בינואר 1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן בדרישות תקן הפליטה הגרמני TA-LUFT. כמו כן, תהיה עמידה בדרישות מסגרת נוספת אשר יקבעו לפני העניין, עפ"י תקני הפליטה הגרמניים, תקני הדירקטיבה האירופית ותקנים אמריקאיים.

2. שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר, לדוגמא - שפכי תעשייה.

3. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).

4. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש כל שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

5. ריח

לא יהיו מטרדי ריח לסביבה.

ב. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה

1. לא יצא היתר בניה לפני שתערך תכנית פיתוח שתבטיח שמירה על מצוק הכורכר המזרחי. התכנית הנייל תואשר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2. היתר בניה בתחום התכנית יכלול בין השאר מידע אודות אופי והיקף הפעילות המתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים. פתרונות נפרדים לניקוז ולשפכים, טיפול בפסולת, טיפול אקוסטי, מניעת זיהום אויר וריחות וטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים.

3. לאחר קבלת המידע הנייל רשאים הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה לדרוש הכנת דו"ח סביבתי.

4. לאחר בדיקת המידע ו/או הדו"ח הסביבתי ו/או דו"ח הסיכונים יקבעו איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות תנאים שענינם מניעת מטרדים סביבתיים ממבנה התעשייה או המלאכה.

22. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של קיבוץ מעגן מיכאל.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית לפני תחילת ביצוע הפתרון להתחברות למערכת הביוב האזורית.
לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב ובאישור משרד הבריאות.

ד. הידרנטים

לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש לבניה, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קוי תקשורת

מערכת קוי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מקלטים

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים 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'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

הודעה על הפקדה תכנית מס. 29/כ
פורסמה בילקוט הפוד נמיס מס. 4647
ביום 22.5.98

במתח גבוה
במתח עליון
במתח עליון
במתח על

22 ק"וו - 7.0 מ'
110 ק"וו - 7.0 מ'
161 ק"וו - 7.5 מ'
400 ק"וו - 9.0 מ'

24. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

25. חתימות

הודעה על אישור תכנית מס. 29/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5304
ביום 10.6.04

קיבוץ מעגן מיכאל
הגזירה שיתופית חקלאית
מס' 5-000451-57
07

קיבוץ מעגן מיכאל. יוזם התכנית:

26 מדפ 2004

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל. בעל הקרקע:

עורך התכנית:

יצחק פריינד

ייעוץ תכנון ירושלים פרויקט בע"מ

הודעה המוקדמת לשינוי תכנית מס. 29/כ
התוכנית המוקדמת...
התוכנית אוכל כל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח
ונחתם ע"י המס' מדינת ישראל ואין התוכנית זו נכח במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח לממן תשלום של רשות מסוימת. לפי כל
דעה ועפ"י כל דין.
למען הטר ספק מפורט בה ס' 2.2 נקבעה כל ישיבה של יועצי המס'
בגין השטח הכלול בתוכנית. אין מניעה כללית או חלקית מכל בעל זכות
במקום הסכם כאמור ו/או להודיע על אישור תכנית מס. 29/כ או על
מי שרכש כחלקו על סיו זכויות בלתי נכונות בתוכנית. יועצי המס'
אחרת העובדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין יבטלו את המצב
ניתנת אד ורק מנקודת מבט תכנונית.

הודעה המקומית לתכנון ולבניה
חוף כרמל
תכנית מס' 29/כ
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם הנולצה למתן חוקף
י"ש ראש העיר
מנהלס הועדה

25.4.04

משרד הטיה
מחוז חיפה
מתכנן, מחוז חיפה
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

הודעה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף כרמל
תכנית מס' 29/כ
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר
עם המלצה להפקדה.
בישיבה מס' 95010 מיום 14/11/95
י"ש ראש העיר
מס' 45/D/87

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 29/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.12.03 לאשר את התכנית.
י"ש ראש העיר המחוזית

תאריך: 2.7.1996
תאריך עידכון להפקדה: 23.3.98
תאריך עידכון למתן חוקף: 23.3.04