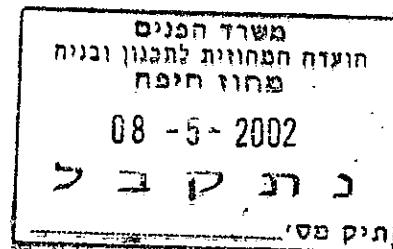


303664

מחוז חיפה

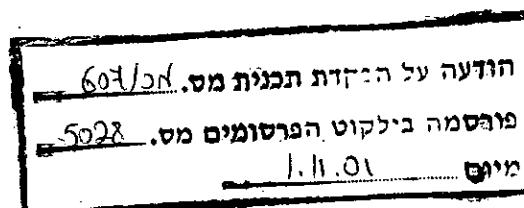
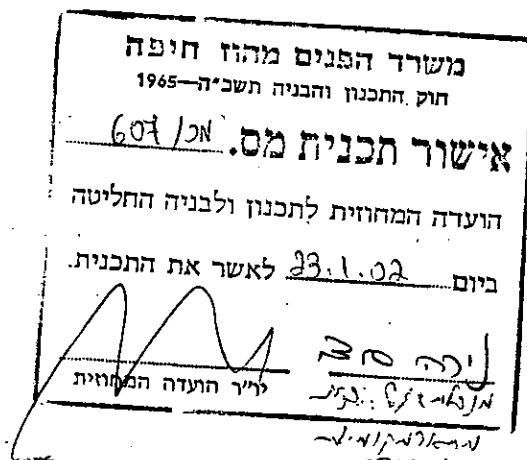


מראות תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תכנית מפורטת מס' מב/ 607

קביעת זכויות בנייה באזור תעשייה תל חנן

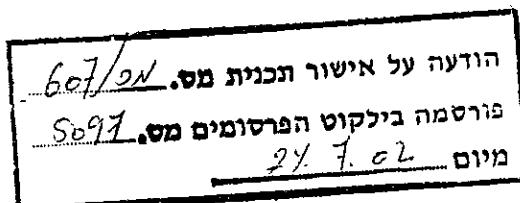
המהוות שינוי לתוכנית מתאר נשר ג/580



יוזם: אמפא בע"מ.

בעלי הקרקע: אמפא בע"מ מינוח מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדריכל ערן מל, רח' הבונים 19, ק. טבעון.



תאריך: מאי 2000
הפקדה יוני 2001
לתיק פברואר 2002

**מחוז חיפה
מרחוב תכנון מקומי : "מורדות הכרמל"
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית נשר**

שם התכנית: תכנית מתאר מס' מכ/ 607

קביעת זכויות בניה באזורי תעשייה תל חנן

פרק 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הכנית מתאר מפורטת מס' מכ / 607
מטרה עיקרית ומקום: קביעת זכויות בניה באזורי תעשייה תל חנן

1.2 מקום התוכנית:

באזורי תעשייה תל חנן על כביש בר יהודה.

גוש :	11219	23	חלוקת חלקי חלקות
גוש :	11218	33	חלוקת חלקי חלקות

1.3 שטח התוכנית

כ- 1.69 דונם (מחשב גרפי).

1.4 בעלי עניין

היוות:

חברת אמפא בע"מ , ספירים 5 א.ת. הרצליה פיתוח
טל. 05-9708404. פקס. 09-9708405.

בעל הקרקע:

548. מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה, רח' העצמאות 9 ת.ד.
טל: 04-8630855 04 פקס: 04-8630970

האורך:

адресיכל ערן מל. רח' הבונים 19, ק. טבעון.
טל: 04-9833704 04 פקס: 04-9835146

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית מהוות שינוי ל ג / 580 בכל מקרה של סטירה בין תוכנית זו לתוכניות קודמות, הוראות תוכנית זו תהינה עדיפות.

1.6. מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 500:1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח לחברה בקנ"מ 250:1 - מסמך מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.8. באור סימני התשריט

- גבול התוכנית.	קו כחול
- גבול תוכנית מאושרת.	קו כחול מקוטע
- אזור תעשייה.	שטח צבוע סגול
- אזור תעסוקה ועסקים.	שטח צבוע חום
- דרך קיימת או מאושרת	קו ועגול בירוק
- גבול חלקה רשותה ומספרה	קו אדום מכווקו
- קו בנין מכביש מס' 1	קו ואליפסה בשחור
- גבול ומספר מגרש מוצע	מספר רביעי העליון של עיגול בדרכ
- מספר דרך.	מספר רביעי הצדדי של עיגול בדרכ
- קו בנין.	מספר רביעי התחתון של עיגול בדרכ
- רוחב זכות דרך.	קו צהוב מרוסק
- בנין להריסה	קו שחור ועליו מושלים
- גבול גוש	

1.9. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		הקרקע	יעוד
אחויזים	שטח (دونם)	אחויזים	שטח (دونם)		
-	-	70.36	1.19		אזור תעשייה
70.36	1.19	-	-		אזור תעסוקה ועסקים
29.64	0.50	29.64	0.50		דרך קיימת/מאושרת
100	1.69	100	1.69		סה"כ

מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

- .1. שינויי יעוד משטח לתעשייה לאזור תעסוקה הכלול שטחים לתעסוקה, משרדים, מסחר ושירותים כהשלמת והרחבה לשירותים הקיימים באזורי תעסוקה תל חנן.
- .2. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- .3. קביעת הנחיות ועקרונות לפיתוח וחיזות המגרש.
- .4. קביעת הוראות בנושא שמירת איכות הסביבה.

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא יעשה שימוש בקרקע או בנייתו בשטח התכנית, לא ישונה שימוש קיים ולא יצא יותר לשימוש, לבניה או לשינוי בנייה אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזורי התכנית השונים, וזאת להוראות איכות הסביבה והוראות הבניה לכל אזור ויתר הוראות התכנית.

אזור תעסוקה ועסקים:

נועד להקמת מבנים לשימוש כמשרדים, מסחר, חניון מפעל, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח, כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומוגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעסוקה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לא תותר כניסה מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסק מזון). במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמה שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שתבוצע מתחזר מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאשר על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

מסחר ימוקם בקומת א' בשטח 450 מ"ר בשימוש עיקרי.
משרדים ימוקמו בקומות ב' ו ג'.

דרכים:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותו בחוק לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת בדרך מלבד סלילה ו坎坷תה, מותר להנich קו חשמל, ניקוז, תיעול מים, טלפון ובירב ולהקים מפרץ חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים ונטיעות ע"פ כל דין.

3.2 זכויות והגבלות בניה:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפיקנוגרפיה (חישוב שטחים ואחויזי
בנייה בתכניות ובחתרים תשכ"ב - 1992).**

גובה גובה		%בנייה מתחת למפלס הבנייה	אחזוי בנייה (2) על מפלס הבנייה						קיי בניין (4)			גדיל השטח בדונם	גדול מגש מיינימלי בדונם	יעוד הקרקע
מספר (1)	קומות (3)		סוויער	תכנית	שתייה	שירותות	עיקרי	שימוש אחריו	אחוורי	קדמי	צדדי			
3 + מ' 16	100%	160%	50%	40% 100% + תנינה ת"ק	120%	5	5.0	3	1.19	1.0				תעסוקה ועסקים

- (1) יימדד מגובה המדריכה שבზוית המגרש.
 - (2) אחוווי הבניה הינס מעל מפלס הכניסה. תתאפשר הקמת מרנן לחניה מתחת למפלס הכניסה בכל שטח המגרש
 - (3) בנוסך יותר כיסוי הגג מעל לגובה המרבי המותר לקרואו מתקנים הנדסיים, מיזוג אויר, חדר מעליות וכיו"ב.
 - (4) קוווי בניין בקומת המרנן (חניה) יהיו 0 לצדדים ואחוריה.

3.3 הוראות ארכיטקטוניות ושמירת איות הסביבה

כלי: אישור תכנית בינוי שתתלווה לבקשת מתן הוראה הנדרתית למטרת היתר. תוכנית הבינוי תיערך בקנה"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התיאchorות לנושאים הבאים:

תאזרע העמדות הבנייניות, פרטיטים מחייבים בנושאי עיצוב אדריכלי הנוגע לחזיותם הבנייניות וגודתייהם, גימור משטחי חוץ, חומרי בנייה וצבעים לגימור הבנייניות והמתקנים, גובהו המבנאים, שימוש, נגישות, גידור, שילוט פרסומי ומכוון, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, מיקום מתקנים הנדסיים ואחרים בmgrash: בלוני גז, מכל דלק, תחנת טרנספורמציה, מתקנים לאיכות אשפה. כמו כן תתייחס התוכנית ותציג פתרון ניקוז, באופן שיבטייח התחברות למערכת הניקוז הכללית, קירות תומכים ומפלסים ואופן גידור השטה, כמו כן תציג התכנית מיקום צמחיה ונטעה.

בקשה להיתר בניתה בתוותה בחווות איגוד ערים לאיכות סביבה.

א. נגישות

הכניסה והיציאה למגרש תתאפשר אך ורק באמצעות דרך השירות, בכפוף לנספח התchapורה.

הנחיות עיצוב ארכיטקטוני וחוזומי:

1. בנייה
באזור המיעוד לאזרע תעסוקה יבנו מבנים במבנה קשיחה או מבנה פלדה זוכבית.

2. חמרי גמר
המבנה יהופה בחומרי ציפוי קשיחים דוגמת אבן, שיש, קרמיקה, זכוכית ועוד' באישור מהנדס העיר.

3. עיצוב הגג
עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכלול של המבנים, באופן שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי. במטרה להציגו מתקני גג יותר כיסויי הגג ולא יוכל במניין שטח הבנייה המרבי, גובה הכספי יכול להיות בעל לגובה המרבי המותר, אך לא יותר מגובה סטנדרטי. חומר הכספי יהיה לוחות פח מחורר צבעוני, קירות בטון, פלדה או עץ, לא יותר שימוש באבסט או בבד.

4. שילוב
קביעת סוג / מידות / מיקום / כמות השילוט על גבי המבנה יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב חזיותם המבנה ויהיה כולל בהיתר הבניה.

5. متקנים טכניים והנדסיים ומיזוג אויר
לא תאפשר הצבת מתקנים הנדסיים על גבי חזיותם המבנה. מיקום המתקנים יפורט בבקשת להיתר בניה.

6. קומת חניה תת קרקעית
כדי למנוע נזקים למגרשים גובלים תחול חובת דיפון בעת ביצוע החפירה של קומת החניה.

7. מבנים להריסת
תנאי להיתר בניה - הריסת המבנים המסומנים להריסת.

ב. תשתיות:

1. ביוב

א. רישוי ותכניות - תכנית ביוב שתציג את חיבור המבנה המבוקש למערכת הביוב המרכזית, מאושרת ע"י מהנדס העיר, הנה תנאי הכרחי למtan התאר. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י וע"ח בעלי הקראע.

ב. טיפול השפכים - איקות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 , או בהתאם לתקן הרלוונטי.

כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י דרישות החוק.

תובטח קליטת השפכים במערכת ביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתואושר ע"י המשרדים איות הסביבה והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת לפני חיבורם למערכת המרכזית.

מיט :

اسפקת מים למבנים בשטח התכנית תהיה ממתקנת אספקת מים המקומיית, ביצוע קווי אספקת המים בתוך המגרש יבוצע ע"י וע"ח בעלי הקרקע.

ניקוז :

הגשות תכנית לניקוז המגרש, מאושרת ע"י מהנדס העיר, הינה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה.

כיבוי אש :

הוצאה היתר בנייה מותנה באישור ע"י רשות כיבוי אש ואחרות הנוגעות לנושא, של תכנית כיבוי אש מפורטת.

אשפה / פסולת :

מתוקני אשפה יוצבו רק בשטח ריכוז הפסולת ו/או בתחומי המגרשים, במקומות שיוצג בתכנית הפיתוח. היתר בנייה ורשון עסק מותנים בקיים ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מזקקה כולל מיוון , אחסון זמני והעברה לתחנת המערב ואו לאתר סילוק אזרחי , בהתאם להוראות הוועדה המקומית ומהנדס העיר.

חשמל ותקשורת:

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים , ניתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'

ברשת מתח גבוהה עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים

1.5 מ'

וכבלים אוויריים

5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

בקו מתח עליון עד 60 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' 11.0 מ')

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 25.0 מ')

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנו קווי מתח עליון / מתח על בניוים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברות חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחב הקטן
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מי מקבלים מתחת לגובה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מי מקבלים מתחת למוקע עד 1,000 וולט
בקרובת כבלי חשמל תת-קרקעאים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
לאחר תיאום וקבעת הנחיה עם חברת חשמל.

שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תידרש עקב ביצוע הסקנית, יבוצעו על
חסובן יומי התכנית או מבצעיה ובתאום עם חברת החשמל.

קווי חשמל :
כל קווי החשמל, מתחת לגובה ומתחת למוקע, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעאים.
הורה זה אינה חלה על קוויים קיימים במתוכנותם הקיימת.
כל שינוי של קוויים קיימים יהיה לקוים תת-קרקעאים.

7. **ביטחונות בטיסת**

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של ש"ת חיפה.
הגובה המרבי המותר הוא 35+ מ' מעל פני הים.

אין לאשר תכנית בין אם בדרך של הקלה ובין בדרך של חריגת גובה
העליה על הגובה המצוין לעיל.

ג. **הוראות כלליות**

1. **הפקעה**
שטחים שנעודו עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור - יופקעו עפ"י חוק התכנון,
התשכ"ה 1965-, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

2. **חניה**
החניה תוקצה בשטח המגרשים עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת
ההתאר.

3. **השבחה**
הייטל השבחה במידה ויהיה יוTEL ויגבה כחוק.

חתימות

בעל הקרן

אַמְפָא בעמ' LTD.

יוזמי הוכנות

הנִזְמָן לַעֲשׂוֹת בְּבֵין

מגיש ועורך התוכנית

אלכטיקטור ומכנין
טלפון 0-226190
דוחוב הבונים 19 קמ. 04-9835146
כתובת: כביש גבעון 57

פברואר 2002