

מחוז חיפה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 25-2-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 08-5-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תכנית מפורטת מס' מכ/ 607

קביעת זכויות בניה באזור תעשייה תל חנו

המהווה שינוי לתכנית מתאר נשר ג/580

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. מכ/607
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.1.02 לאשר את התכנית.
 יורה מס
 לוי הועדה המחוזית
 משרד הפנים

הודעה על הבקדת תכנית מס. מכ/607
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5028
 מיום 1.11.01

יוזם: אמפא בע"מ.

בעלי הקרקע: אמפא בע"מ
מינהל מקרקעי ישראל

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

הודעה על אישור תכנית מס. מכ/607
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5097
 מיום 24.7.02

תאריך: מאי 2000
 הפקדה יוני 2001
 לתוקף פברואר 2002

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

שם התכנית: תכנית מתאר מס' מכ/ 607

קביעת זכויות בניה באזור תעשייה תל חנן

פרק 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:
 תכנית מתאר מפורטת מספר מכ / 607
 מטרה עיקרית ומקום: קביעת זכויות בניה באזור תעשייה תל חנן

1.2 מקום התוכנית:
 באזור תעשייה תל חנן על כביש בר יהודה.

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

1.3 שטח התוכנית
 כ- 1.69 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין
היוזם:
 חברת אמפא בע"מ, ספירים 5 א.ת. הרצליה פיתוח
 טל. 09-9708405 פקס. 09-9708404

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

העורך:
 אדריכל ערן מבל. רח' הבונים 19, ק. טבעון.
 טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי ל ג / 580 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכניות קודמות, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית

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

1.7 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט

קו כחול	- גבול התכנית.
קו כחול מקוטע	- גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע סגול	- אזור תעשייה.
שטח צבוע סגול אפור לסירוגין באלכסון	- אזור תעסוקה ועסקים.
שטח צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת
קו ועגול בירוק	- גבול חלקה רשומה ומספרה
קו אדום מקוקו	- קו בניין מכביש מסי 1
קו ואליפסה בשחור	- גבול ומספר מגרש מוצע
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר דרך.
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך.	- קו בנין.
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב זכות דרך.
קו צהוב מרוסק	- בנין להריסה
קו שחור ועליו משולשים	- גבול גוש

1.9 טבלת שטחים

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	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

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד משטח לתעשייה לאזור תעסוקה הכולל שטחים לתעסוקה, משרדים, מסחר ושירותים כהשלמת והרחבה לשירותים הקיימים באזור תעסוקה תל חנן.
2. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
3. קביעת הנחיות ועקרונות לפיתוח וחזות המגרש.
4. קביעת הוראות בנושא שמירת איכות הסביבה.

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי:

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח התכנית, לא ישונה שימוש קיים ולא יוצא היתר לשימוש, לבניה או לשינוי בניה אלא בהתאמה 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, חנויות מפעל, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח, כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי מזון). במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

מסחר ימוקם בקומה 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 בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קו חשמל, ניקוז, תיעול מים, טלפון וביוב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים ונטיעות ע"פ כל דין.

3.2 זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים תשנ"ב - 1992).

גובה	%בניה מתחת למפלס הכניסה	אחוזי בניה (2) מעל מפלס הכניסה					קוי בנין (4)			גודל השטח בדונם	גודל מגרש מינימלי בדונם	יעוד הקרקע
		סה"כ	תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	אחורי	קדמי	צדדי				
קומות (3)	מ(1)											
3 + מ'	16	100%	160%	50%	40% + 100% תניה ת"ק	120%	5	5.0	3	1.19	1.0	תעסוקה ועסקים

- (1) יימדד מגובה המדרכה שבחזית המגרש.
- (2) אחוזי הבניה הינם מעל מפלס הכניסה. תתאפשר הקמת מרתף לחניה מתחת למפלס הכניסה בכל שטח המגרש
- (3) בנוסף יותר כיסוי הגג מעל לגובה המרבי המותר לקרוי מתקנים הנדסיים, מיזוג אויר, חדר מעלית וכיו"ב.
- (4) קווי בנין בקומת המרתף (חניה) יהיו 0 לצדדים ואחורה.

3.3 הוראות ארכיטקטוניות ושמירת איכות הסביבה

כללי: אישור תכנית בינוי שתתלווה לבקשה למתן התר הינה תנאי למתן היתר. תוכנית הבינוי תיערך בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:

תאור העמדת הבניינים, פרטים מחייבים בנושאי עיצוב אדריכלי הנוגע לחזיתות הבניינים וגגותיהם, גימור משטחי חוץ, חומרי בניה וצבעים לגימור הבניינים והמתקנים, גובהי המבנים, שימוש, נגישות, גידור, שילוט פרסומי ומכוון, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, מיקום מתקנים הנדסיים ואחרים במגרש: בלוני גז, מכלי דלק, תחנת טרנספורמציה, מתקנים לאצירת אשפה. כמו כן תתייחס התוכנית ותציע פתרון ניקוז, באופן שיבטיח התחברות למערכת הניקוז הכללית, קירות תומכים ומפלסים ואופן גידור השטח, כמו כן תציג התכנית מיקום צמחיה ונטיעה.

בקשה להיתר בניה תותנה בחוות דעת איגוד ערים לאיכות סביבה.

א. נגישות

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

הנחיות עיצוב ארכיטקטוני וחזותי :1. בניה

באזור המיועד לאזור תעסוקה יבנו מבנים בבניה קשיחה או מבנה פלדה וזכוכית.

2. חמרי גמר

המבנה יחופה בחומרי ציפוי קשיחים דוגמת אבן, שיש, קרמיקה, זכוכית וכד' באישור מהנדס העיר.

3. עיצוב הגג

עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, באופן שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי. במטרה להצניע מתקני גג יותר כיסוי הגג ולא ייכלל במנין שטח הבנייה המרבי, גובה הכיסוי יכול להיות מעל לגובה המרבי המותר, אך לא יותר מגובה סטנדרטי. חומר הכיסוי יהיה לוחות פח מחורר צבעוני, קירות בטון, פלדה או עץ, לא יותר שימוש באסבסט או בבד.

4. שילוט

קביעת סוג / מידות / מיקום / כמות השילוט על גבי המבנה יהווה חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה ויהיה כלול בהיתר הבניה.

5. מתקנים טכניים והנדסיים ומיזוג אויר

לא תתאפשר הצבת מתקנים הנדסיים על גבי חזיתות המבנה. מיקום המתקנים יפורט בבקשה להיתר בניה.

6. קומת חניה תת קרקעית

כדי למנוע נזקים למגרשים גובלים תחול חובת דיפון בעת ביצוע החפירה של קומת החניה.

7. מבנים להריסה

תנאי להיתר בניה - הריסת המבנים המסומנים להריסה.

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 למתן התר. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י ועי"ח בעלי הקרקע.

ב. טיב השפכים - איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות 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 שתאושר ע"י המשרדים איכות הסביבה והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

2. מים :

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

3. ניקוז :

הגשת תכנית לניקוז המגרש, מאושרת ע"י מהנדס העיר, היינה תנאי מוקדם למתן התרי בניה.

4. כיבוי אש :

הוצאת היתר בניה מותנה באישור ע"י רשויות כיבוי אש ואחרות הנוגעות לנושא, של תכנית כיבוי אש מפורטת.

5. אשפה / פסולת :

מתקני אשפה יוצבו רק בשטח ריכוז הפסולת ו/או בתחומי המגרשים, במקום שיוצג בתכנית הפיתוח. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת המעבר ו/או לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית ומהנדס העיר.

6. חשמל ותקשורת :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 גבוה עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	1.5 מ'
וכבלים אוויריים	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 60 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	25.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	

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

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 1,000 וולט
 בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה
 מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
 לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על
 חשבון יזמי התכנית או מבצעה ובתאום עם חברת החשמל.

קווי חשמל :

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית היו תת קרקעיים.
 הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת - קרקעיים.

7. בטיחות בטיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שי"ת חיפה.
 הגובה המרבי המותר הוא +53 מ' מעל פני הים.

אין לאשר תכנית בין אם בדרך של הקלה ובין בדרך של חריגה לגובה
 העולה על הגובה המצוין לעיל.

ג. הוראות כלליות

1. הפקעה
 שטחים שנועדו 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
 ההתר.

3. השבחה
 היטל השבחה במידה ויהיה יוטל ויגבה כחוק.

חתימות

אין לשלוח תשלומים לכתובת המעבדה למעשה. כתובת שיש להחזיר בהתאם עם
 המעבדה הינה למעשה המעבדה.
 המעבדה איננה אחראית על מעבדות אחרות. אין להעביר מעבדות אחרות לזמן לזמן
 ללא אישור מפורש מראש. אין להעביר מעבדות אחרות לזמן לזמן ללא אישור מפורש מראש.
 המעבדה איננה אחראית על מעבדות אחרות. אין להעביר מעבדות אחרות לזמן לזמן
 ללא אישור מפורש מראש. אין להעביר מעבדות אחרות לזמן לזמן ללא אישור מפורש מראש.

בעל הקרקע
 יוזמי התכנית
 30/4/02
 קטן פילרסקי
 אדריכלות ומתכננות
 קתדרת מקדקעי ישראל
 מחוז חיפה

AMRA LTD. בע"מ
 אממא

מגיש ועורך התכנית
 ארכיטקטורה ובנין בע"מ
 51-226190-0
 רחוב הבונים 19 ק. טבעון
 04-9835146

פברואר 2002