

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0337519

החלפת שטחי תעשייה ומבני משק במעגן מיכאל

מחוז

חיפה

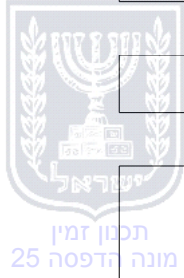
מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ מעגן מיכאל יוזם התכנית במטרה להחליף מיקומם של שטחי תעשייה ומבני משק המאושרים בתחומו (בהתאם לסעיף 62.א.1. לחוק התכנון והבניה), באופן שיאפשרו הגדלת פונקציות קיימות באזור התעשייה ולעדכן הוראות בדבר קווי בנין וגובה המבנים בשטח התעשייה הכלול בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחי תעשייה ומבני משק במעגן מיכאל

מספר התכנית 303-0337519

1.2 שטח התכנית 20.812 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	192755
קואורדינאטה Y	718461

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה ומבני המשק המאושרים בצפון קיבוץ מעגן מיכאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעגן מיכאל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10970	מוסדר	חלק		10-11, 19, 25
10971	מוסדר	חלק		10-11, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 31. הוראות תכנית תתל/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 31
21/01/2010	1600	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 9 / י ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 9 / י
23/05/2013	4830	6596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 9 / י / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 9 / י / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/04/2017	אריאל פרוינד	12/04/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		09/05/2017	ארני רות	09/05/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		19/09/2017	אריאל פרוינד	13/09/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mm m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mmm.org.il

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land. gov.il
חוכר			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mmm.org.il

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 25



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
אדריכל	סוקר עצים	ארני רות	82346	ארני - אדריכלות נוף	יובלים	(1)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחי התעשייה ומבני משק בקיבוץ מעגן מיכאל ועדכון הוראות בניה באזור התעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- א. החלפת שטחי תעשייה ומבני משק מבלי לשנות השטח הכולל של כל יעוד כמוגדר בסעיף 62.א.א.1 לחוק.
- ב. שינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.(4) לחוק.
- ג. שינוי גובה המבנה (מספר קומות וגובה במטרים), בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.812
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,838			2,838	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	2
תעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	17,792.83	85.49
תעשייה	3,019.35	14.51
סה"כ	20,812.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	17,792.83	85.49
תעשייה	3,019.35	14.51
סה"כ	20,812.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות על השטח.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל הוראות וזכויות הבניה שאינן מפורטות בתכנית זו תהינה ע"פ התכניות המאושרות החלות על השטח.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה לא תתאפשר אחסנת חומרים מסוכנים במידה ובמגרש יוקמו משרדים שלא לשימוש המפעל.
ג	קווי בנין בתחום קו הבנין המזרחי (של שטח מבני המשק הכלול התכנית זו) והכלול בתחום מגבלות הבניה של תת"ל 31, לא תותר כל בניה וחניה ויחולו הוראות התת"ל לענין שטח זה.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות על השטח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל הוראות וזכויות הבניה שאינן מפורטות בתכנית זו תהינה ע"פ התכניות המאושרות החלות על השטח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 15	55	55	9786 מ"ר	5	50	17792	2	מבני משק
(2) 0	5 0	5 0	5 0	2 5	(3) 19	75	103.4	3122 מ"ר	9.4	94	3019	1	תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל יתר זכויות והוראות הבניה שאינן מפורטות הטבלה זו יהיו בהתאם להוראות התכנית המאושרות החלות על השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) באזור מבני המשק יהיה גובה המבנה עד 15 מ' לא כולל מערכות טכניות על גג המבנה.

(2) בהתאם למסומן בתשריט וכפי שאושר בתכנית חכ/9/י.

(3) באזור התעשייה יהיה גובה המבנה עד 19 מ', לא כולל פיר מעלית, ארובות ומערכות טכניות לשרות התעשייה, על גג המבנה וחדר יציאה לגג שגובהם יהיה עד 22 מ'. אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות ישארו בתוקפן ויחולו על תכנית זו, למעט אלו המשתנות מפורשות בתכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 או 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ויגיש למהנדס הוועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25