

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1705 - "אזור התעשייה - חלוקה חדשה".
גוש 11629 וחלק מגושים 11221, 11661, 11663, 11664, 11665, 11666 מפרץ חיפה.

הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם
תכנית זאת תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, מס' חפ/1705 "אזור התעשייה - חלוקה חדשה, גוש 11629 וחלק מגוש 11221, 11661, 11663, 11664, 11665, 11666 מפרץ חיפה (להלן "תכנית זו").

2. מקום
הקרקעות הכלולות בתכנית זו נמצאות במפרץ חיפה, מזרחית לשררות ההסדרות, דרומית לכביש המוביל למכון הטיהור, וצפונית לאזור "מצה זו".

3. חלות - שטח וחלקות
א. תכנית זו חלה על שטח של כ-461 דונם, המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. בקנה מידה 1:1250, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה - (להלן "התשריט"). והמסומן - תשריט מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1705 אזור התעשייה - חלוקה חדשה, גוש 11629, וחלק מגושים 11221, 11666, 11665, 11664, 11663, 11661.
ב. רשימת החלקות הכלולות בתכנית.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11221	61-52, 46	
11629	88-1	
11661	93-92, 54, 8-1	89
11663	110-74, 72-1	
11664	26, 21 67-37, 27, 25-22, 20-15, 12-2	
11665	97, 30	
11666	126, 125, 99, 87 123-102, 88, 73, 72, 58-52	

ג. חלוקת השטחים (תעשייה, אתר לבנין צבורי, דרכים שטח צבורי פתוח, שטח פרטי פתוח) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
ד. נספחים לתכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
נספח מס' 1 - רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן.
נספח מס' 2 - חישוב הסכומים המגיעים לבעלי קרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית מבעלי הקרקע.

4. גבולות התכנית
גבול התכנית יהיה כמוראה בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו.

5. יחס לתכניות אחרות
א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה,
מס התכנית שם התכנית מס' ע"ר מס' י"פ תאריך פרסום למתן תוקף

229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422	15.2.34
-----	-------------------------	-----	---------

ב. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל השנויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.

ג. תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
141	אזור מזרח הקישון	473		25.10.38
186 א'	ד"ר ברגר ושות' מזרח			
	חיפה	825		13.10.38
521	מזרח חיפה	825		13.10.38
1459	שד' ההסתדרות בין			
	הצ'ק פוסט וככר הל"ט		1828	8.6.72
1270	הרחבת דרך מס' 623		1438	4.3.68
969/ג	כביש מס' 75 (מסעף			
	העמקים-שד' ההסתדרות		2677	4.12.80

ד. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

6. לוזמת התכנית

לוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

7. מטרת התכנית

- הקצאת רצועת קרקע להתוויית מסילת כרזל עוקפת צומח צ'ק פוסט במטרה לאפשר בטול החציה הקלימת בצומח בהתאם לתכנית המתאר המוצעת החדשה חפ/1400.
- הקצאת רצועת קרקע להתוויית הדרך הארצית החדשה משער העמקים ועד חיפה כמוצע בתכנית המתאר החדשה חפ/1400 ובתכנית מס' 969/ג שהוגשה ע"י מע"צ בשם שר השכון והבנוי ואושרה כחוק.
- הקצאת דרכים חדשות, רחבות יותר בהתחשב בבטיחות וצרכי תחבורה.
- אחוד מגרשים כבעלות משותפת כדי לאפשר עליהם הקמת מפעלים גדולים יותר.
- הקצאת אחר צבורי כחלק מההפרשות לצבור.

8. שמוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין בחחומי תכנית זו, יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין כרשימת התכליות.

9. רשימת התכליות

האזור	התכלית
אזור התעשייה	ישמש להקמת מבנים לתעשייה רגילה, מלאכה צרכנית, מלאכה ותעשייה זעירה ושרותים עליוניים.
	מבנים למסחר, עסקים, אחסנה, מוסכים תעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות מדע. תחנות דלק תותרנה רק בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק.
אתר לבנין צבורי	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה
שטח פרטי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה
שטח צבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה
דרכים	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה
שטח למסילת כרזל	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה

10. חלוקה חדשה

- כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לחלקות מוצעות כמוראה בתשריט.
- החלקות המוצעות תרשמנה על שם בעליהן הקודמים בהתאם לרשום בנספח מס' 1 המצורף.
- חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר, לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תשריט וחלוקה הטעונה אשור רשיון התכנון.

- ד. אחד חלקות מוצעות יתאפשר בתנאי ששטח המקסימלי של החלקה החדשה יהיה כשטח המותחם. מכל עבריו ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו.
- ה. השטח המינימלי של חלקה לתעשייה או חלקה משנה יהיה 500 מ"ר.
- ו. 1. השטח המיועד לדרך, המסומנת בתכנית זו כדרך מס' 2512 והידועה גם כדרך ארצית מס' 75 לפי תכנית מס' 969/ג שהוגשה ע"י מע"צ בשם שר הבנוי והשכון, ירשם על שם המדינה.
2. השטחים המיועדים לדרכים, פרט לדרך מס' 2512 לאתרים לכניני צבור ולשטחים צבוריים פתוחים יירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה.
- ז. השטח המיועד למסילת ברזל ירשם על שם המדינה.
- ח. שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא, מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה החדשה, יבוטל.
- ט. חלקות 60-62 וחלק מחלקה 63 בגוש 11664 יוצאו מתכנית החלוקה בתנאי שהחלק הנוותר של חלקה 63 יחשב כהפרשה לצבור (מתוך החלקות 60-63) שיכלל בתחום תכנית החלוקה מחדש זו.

1011

11. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

12. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית תכנון עיר מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
אזור התעשייה	שטח צבוע סגול בהיר
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שטח למסילת ברזל	שטח צבוע אפור מותחם קו חום
אתר לכנין צבורי	שטח צבוע חום ומותחם חום
דרך לביטול	טיוט אדום נלצב לקו הרחוב
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
	קו אדום
	קו נקודה קו כאדום
	קו אדום
	קו צהוב מרוסק
	ספרה צהובה
	קו שחור
	ספרה שחורה
	שטח מקווקו ומנוקד צהוב
	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם כקו ירוק
	שטח ממוסגר קו שחור
	קו מרוסק אדום
	כביש מותחם קו אדום

13. צפיפות הבניה המותרת

- א. כשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן:
- ב. קומת עמודים, סטווין, מקלט ומקומות חניה לתכליות שלהן נועד המבנה.
- ג. שטח הבניה המותר יהיה 150% משטח החלקה המוצעת, שטח חלקה מוצעת נקבע על ידי הפחתה של 40% לצבור משטח חלקה מקורית תוך הכללה כל ההפרשות לצבור שהן בתכניות מאושרות קודמות.
- ד. בחלקה מוצעת כני"ל והגובלת ביותר מדרך אחת, ואשר בעליה שלמו את חלקם בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות תותר תוספת שטח בניה של 10% על השטח המפורט בסעיף משנה א' לעיל.
- ה. בחלקה מוצעת המסווגת כאחר לכנין צבורי יהיה אחוז הבניה המותר 80% ברוטו בכל הקומות יחד.

14. גובה הבנינים

- א. באזור התעשייה יהיה גובה הבנינים 3 קומות ולא יעלה על 15 מ'.
- ב. גובה הבנין באזור לאתר לבנין צבורי לא יעלה על 3 קומות.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנינים אשר גובהם או גובה חלק מהם עולה על הגובה המירבי בכל אזור, בתנאי שתוספת הגובה דרושה לצרכים התפעוליים של המפעלים הממוקמים בהם.

15. הגבלות בניה

- א. לא יינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו כאמור בסעיף 10' דלעיל, אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא יינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא אושרה מפת מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך לצרכי רשום, או חלק המתאים ממנה בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. לא יינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא אושרה תכנית הנדסית מפורטת, של הדרך הגובלת לכל אורכה וחיבוריה עם דרכים קיימות.
- ד. לא יינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת בתכנית זו בטרם נסללה הדרך הגובלת וחבורה עם דרך סלילה קיימת.

16. דרכים

- א. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ישאו בהוצאות סלילת הדרכים הכלולים בה, בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות). הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו, כן כוללת הסלילה העתקת עמודי חשמל במקרה שהם בשטח המסעה.
- ב. האמור לעיל לא יחול על דרך מס' 2512 אשר תבוצע כולה ע"י המדינה ועל חשבונה, כפוף לתכנית מס' ג/969.
- ג. מהדרך הארצית הנ"ל לא תותר גישה ישירה לחלקות הגובלות בה.
- ד. רדיוס הקשת בהצטלבות קוי רחוב יהיה 15 מ' אלא אם צוין אחרת בתשריט.

17. מעבר תת קרקעי

- א. כדי לקשר את שני חלקי אזור התעשייה הכלולים בתכנית זו, יותקן מעבר תת קרקעי בדרך מס' 10 מתחת לדרך מס' 2512 ומתחת לרצועה המיועדת למסילת הברזל.
- ב. לא תותר גישה מדרך מס' 10 אל החלקות הגובלות בה לאורך הקטע שבין הצמתים הקרובים ביותר למעבר התת קרקעי.
- ג. לא תותר יצירת צומת בין דרך מס' 10 לדרך מס' 2512 אפילו באופן זמני.

18. חניה

- החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה בהתאם לשעורי החניה שנקבעו בתכנית המתאר חיפה חפ/1400 לגבי מכני תעשייה, מלאכה ואחסנה.

19. מסילת הברזל

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו למסילת ברזל יהוו נושא לתכנית מפורטת שתוגש ע"י רכבת ישראל.

20. פתוח החלקה והטיפול במרווחים

- א. על בעלי החלקות לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל מיקום, שתילת עצים ובנית גדרות.
- ב. על בעלי החלקות לכלול בבקשה להיתר בניה תכנית פיתוח המגרש כולל חזיתות וגדרות.
- ג. בחלקות הגובלות עם דרך ארצית מס' 2512 ותואי מסילת הברזל יש לטען שורת עצים לאורך הגדר לשביעות רצון מחלקת הגנים.

21. ג ד ר ת

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בהתאם לתכנית שתוכן ע"י מהנדס העיר ותאשר במיוחד ע"י הועדה המקומית.

22. מבנים להריסה ופנוי החלקה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו במועדים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ב. בעלים המחזיקים בחלקותיהם הרשומות אם באמצעות מבנים, גדרות או כל שהוא שמוש בהן, יהיו חייבים לפנות ולוותר על החזקה מיד עם אשור התכנית ובטרם תתרשם על שמם החלקה החדשה היעודה להם לפי התכנית.

23. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים הקיימים או מתוכננים ומאושרים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מחח הקו	מחיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מחח נמוך	2.00	2.25
מחח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מחח עליון 110-150 ק"ו	8.00-9.50	13.00

* המרחק המדויק יקבע בהתיעצות עם חברת החשמל בהתאם למחח הקו.

לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במחח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במחח עד 33 ק"ו לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במחח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת החשמל, התקנת כבלים) תשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים אשר פורטו לעיל.

24. ת א ז ר ה

- א. בעלי הקרקעות יישאו בהוצאות ההתקנה תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים. חובה זו לא תחול על דרך ארצית מס' 2512.
- ב. מיקום, סוג ושיטת תאורת הרחובות יהיה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

25. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. ש ר ו ת י ם

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר ואשר יבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת מים לכנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת המים של עיריית חיפה.

ג. ב י ו ב

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי, לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. טיפול בפסולת תעשייתית

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית כטרם אשר מהנדס העיר כתאום עם היחידה לאיכות הסביבה את תכניות הטיפול שנוקט המפעל התעשייתי במטרדים סביבתיים כוללים כגון, שפכים תעשייתיים, פסולת מוצקת ופליטות מזיקות אויר ולא ינתן היתר לשימוש בבנין כטרם אשר מהנדס העיר כי תכניות אלה כוצעו לשביעות רצונו.

ה. הידרנטים

על בעל הקרקע ו/או חוכר הקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

27. היטל השבחה

א. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ישלמו מס השבחה כחוק לועדה מקומית לתכנון ולבניה - חיפה, לפני קבלת היתר בניה.

28. קביעת התשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

א. לתכנית זו תצורף תכנית מודר מוסמך אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות והמוצעות. הרישום במשרדי המקרקעין ייעשה בהתאם לתכנית אשר עליה החליטה הועדה המחוזית בעת הדיון באישור התכנית.

ב. טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית קובעת לגבי יחסיות מרכיביה כלכד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושיעורם יקבע על פי החלטת הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1705	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 177	ב' 178
(29.82)	
יושב ראש הועדה	הנדס העיר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1705	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 108	ב' 59
(2.4.81) 16.3.81	(22.5.80) 23.3.80
א. ינאי (-)	צ. צימקין (-)
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

חכנית מס' 1705/א... פורסמה להסקה בילקוט
 הפרסומים מס' 2717 מיום 4.6.81 עמוד 1951
 ב' טוון אשט

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי א"ב
 חכנית א"י אשט אשט מס' 1705/א
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 22
 מיום 16.5.85 החליטה לתת חוקף
 לחכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 1705/א... פורסמה למתן חוקף הילקוט
 הפרסומים מס' 3397 מיום 11.11.86 עמוד 160-161
 ב' טוון אשט