

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
תכנית מס' ח/812 (מ-11) איזור התעשייה הקיים

הודעה על המקדת תכנית מס' ח/812  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3212  
מיום 13.6.85

מסמך המגיש מזהה חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965  
האישור התכנית מס' ח/812  
התקנת התכנית לתכנון ולבניה החליטה  
למשך 25.4.91 את התכנית.  
מנהל תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה

הודעה על אישור תכנית מס' ח/812  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3922  
מיום 15.9.91

חתימה:

חתימת המתכנן: יהושע פינצי - שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה  
תכנית ב.ע. חדר/מס' 812  
17.23  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7.11.85  
מיום 7.11.85 החליטה להמליץ על מתן תוקף  
לתכנית הנקובה לעיל.  
מנהל תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה  
תכנית ב.ע. חדר/מס' 812  
1  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 19.1.84  
מיום 19.1.84 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
מנהל תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה

תאריך: 20.11.83 - לדיון בועדה המקומית

7.2.84 - לדיון בועדה המחוזית

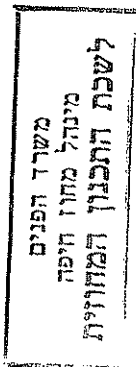
3.12.84 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון

13.3.85 - להפקדה ואישור רלק"ח

6.8.89 - למתן תוקף

15.11.89 - למתן תוקף - עדכון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/812 (מ-11) איזור התעשייה הקיים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:1250  
מסמך ג' - תשריט יעודי קרקע - מצב מוצע בקנ"מ 1:1250
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 743 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: איזור התעשייה הקיים, ממזרח לכביש חיפה תל-אביב הישן.
7. גושים וחלקות: גוש 10001, חלקות: 13-30, 33-53, 61, 88, 89.  
חלקי חלקות: 12, 54, 76-78, 81, 82.  
גוש 10014, חלקות: 4, 7, 16-23, 71, 76-93, 95.  
100-99, 117, 114-110, 129-122, 143-133, 145-158, 166-162, 173-175, 187, 188, 191-195, 197, 199, 202-206.  
חלקי חלקות: 2, 67, 68, 70, 94, 95.
8. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

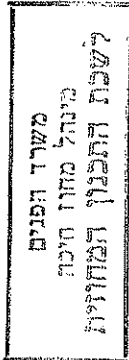


11. מטרת התכנית:

- א. קביעת איזור תעשייה.
- ב. קביעת איזור אחסנה ושרותי מסחר.
- ג. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
- ה. קביעת שטח לנחל וביטול שטח לנחל.

2

- ו. התווית דרכים, הרחבת דרכים וביטול דרכים.
- ז. סימון מבנים להריסה.
- ט. ביטול איזור חקלאי בלתי מוכרז.

12. יחס לתכניתמאושרות:13. תכליות ושימושים:

- 13.1 איזור תעשייה:
- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
  - ב. מוסכים לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות.
  - ג. בניני מלאכה, שטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקירור.
  - ד. בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למקום.
  - ה. אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים.
  - ו. מוסדות ציבור לשירות העובדים באיזור ובתי ספר הקשורים באיזור.
  - ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
  - ח. מחסנים למוסדות ציבור כגון: עיריה, הג"א וכדו'.
  - ט. שטחים ומתקנים לחניה.
  - י. מוסכים לרכב פרטי ומסחרי.
  - יא. תחנת תדלוק, בהתאם לתכנית המתאר הארצית.

13.2 איזור אחסנהושירותימסחר:

- א. שימושים מסחריים הקשורים באופי האיזור.
- ב. מבני אחסנה.
- ג. חניונים.
- ד. תחנות תדלוק, בהתאם לתכנית המתאר הארצית.

13.3 שטח לבניניציבור:

- א. מעונות יום.
- ב. מחסנים ושירותי משק של הרשות המקומית.
- ג. חניה ציבורית.
- ד. מחסני חירום.

14. האיזורים והוראותהבניה:

- בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ	מספר	תכסית	שטח מגרש	רוחב	הסימון	האיזור
	אחור	צד	חזית	%	קומות	קרקע	מינימלי	חזית	בתשריט	בתשריט
					מקסימלי	ב-%	במ"ר		בצבע	מינימלית
	6	4	5	120	3	55	1000 או עפ"י התשריט	18	סגול	תעשיה
	6	4	5	120	4	40	1000 או עפ"י התשריט	18	אפור	אחסנה ושרותי מסחר
	6	4	6	90	3	30	500	18	חום	שטח לבניני ציבור
									ירוק	שטח ציבורי פתוח
	לא תורשה כל בנייה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרעיות									

**הערות:**

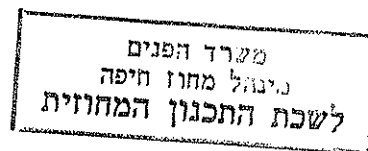
א. קוי הבנין יהיו כמפורט לעיל למעט קוי בנין המופיעים בתשריט אשר יהיו עדיפים או קוי בנין הקשורים בקוי חשמל כמפורט בסעיף 25 להלן.

ב. יותר המשך קיומם של בנינים קיימים בקוי בנין קטנים מהמופיע בטבלה, אולם תוספות להן תבנינה בקוי הבנין המופיעים בטבלה דלעיל.

ג. תחנות תדלוק בהתאם לתמ"א 18.

ד. הוראות למפעלים גדולים באיזורי תעשיה כמפורט בתשריט המציין גבולותיהם במסמך ג':

1. הוראות הבניה יהיו כבאיזור תעשיה כמפורט בטבלה לעיל.



2. לא ינתן היתר בניה בתחומי המפעל אלא אם תוכן מפה מצבית הערוכה ע"י מודד שתכלול כל המבנים בשטח.

3. יוכן תשריט לצרכי רישום שיאחד כל החלקות בתחום המפעל ויעביר ההפרשות לצרכי ציבור לרשות המקומית.

4. תוכן תכנית בינוי לכל שטח המפעל שתכלול התייחסות לנושאי חניה, פריקה והנחיות סביבתיות.

5. לא יוצא היתר בניה עד אשר לא יתמלאו הדרישות בסעיפים 2-4 לעיל.

ה. חלוקת חלקה 7 בגוש 10014 תוכל להתבצע בהתאם לתשריט שיוגש ע"י הבעלים, בתנאי שהמגרשים המוצעים יעמדו בהוראות התכנית ותהיה אליהם גישה מדרך ציבורית.

15. חישוב אחוזי הבניה: א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. אחוזי הבניה כוללים כל השטחים המקוריים, למעט מקלט.

16. מרתפים: באזור התעשייה ובאיזור אחסנה ושירותי מסחר תותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, וחניה לבנין. שטחים אלה לא יכללו באחוזי הבניה. יותרו גם מחסנים אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.

17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור <sup>הרשות המקומית</sup> יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם <sup>ר.ג.</sup> על פי החוק.

18. תכנית פיתוח: א. לא ינתן היתר <sup>צני</sup> אלא אם מהנדס העיר אישר כ.ב. תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.

משרד הפנים  
נינהל מחוז חיפה  
לשכת התכנון המחוזית

ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנטיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסטטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגובהם כולל חומרי הבניה, נטיעות כולל סוגי הצמחיה וכן עצים קיימים ומיועדים לכריתה. ביצוע ואחזקת הנטיעות ייעשו ע"י היוזם. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשיים לאחר הפעלת המפעל.

ג. לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש תצהיר סביבתי מכל מבקש היתר כתנאי להוצאת היתר בניה. מתן ההיתר יותנה בבדיקת התצהיר והועדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימוש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה, שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות זיהום אוויר, זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'. כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים. מבקש ההיתר יופנה לגוף האחראי על הנושא של איכות הסביבה על מנת לקבל הנחיות בדבר הכנת תצהיר סביבתי.

19. חניה: שעורי החניה באיזור תעשייה, באיזור אחסנה ושירותי מסחר ובשטח לבניני ציבור יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה תשמ"ג (1983) ותיקוניהן.

20. דרכים: א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.  
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.  
ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.  
ד. רדיוס בין דרכים עורקיות יהיה 30 מטר.

21. נחל חדרה: לא תותר בניה במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום שיעודו הנוכחי נחל, כל עוד לא בוצעה הטיית נחל חדרה באופן שקטע הנחל התחום בתכנית זו לא ישמש בפועל יותר כנחל.

22. חיבור לכביש: דרך מס' 1 תחובר לכביש מס' 4 רק לאחר שזה יתפוד לדרך פנימית עם סלילת התוואי החדש.  
מס' 4:

23. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה על עמודים.

24. תחנות

טרנספורמציה:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

25. קווי חשמל:

<u>שטח פתוח</u>		<u>שטח בנוי</u>	
<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>			
מ' 2.25	מ' 2.00	מתייל קיצוני	
מ' .300	מ' 2.25	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>			
מ' 6.50	מ' 5.00	מתייל קיצוני	
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח עליון:</u>			
מ' 13.50	מ' 9.50	מתייל קיצוני	
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח על:</u>			
מ' 25.00	מ' 20.00	מתייל קיצוני	
מ' 40.00	מ' 35.00	מציר הקו	

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

26. הריסת מבנים:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

27. שלבי הביצוע:

- א. חישוב השטחים נעשה על פי מדידה גרפית, אי דיוק כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשב כסטיה.
- ב. החישוב המדויק ייעשה בתשריטים לצרכי רישום.
- ג. חישובי הפקעות אינם כוללים הפקעות בעבר.

28. חישובי שטחים:

גוש 10001

הערות	%	לעוד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	79	תעשייה	3520	14	4468	14
	21	ש.צ.פ.	948			
	78	תעשייה	3518	15	4508	15
	22	ש.צ.פ.	990			
איחוד חלקות	78	תעשייה	10494		4398	16
				2002	4412	17
	22	ש.צ.פ.	2880		4564	18
					13374	סה"כ
	80	תעשייה	3616	19	4512	19
	20	ש.צ.פ.	896			
	84	תעשייה	3827	20	4540	20
	16	ש.צ.פ.	713			
	87	תעשייה	3865	21	4454	21
	13	ש.צ.פ.	589			
	84	תעשייה	18195		4430	22
	16	ש.צ.פ.	3425	2001	4352	23
איחוד חלקות					4266	24
					4264	25
					4308	26
					21620	סה"כ



גוש 10001 (המשך)

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	81	תעשייה	3440	27	4250	27
	19	ש.צ.פ.	810			
	83	תעשייה	3466	28	4186	28
	17	ש.צ.פ.	720			
	83	תעשייה	3816	29	4626	29
	17	ש.צ.פ.	810			
	96	תעשייה	2319	30	2419	30
	4	ש.צ.פ.	100			
	88	תעשייה	2382	43	2712	43
	12	דרך	330			
	99	תעשייה	4110	46	4140	46
	1	דרך	30			
	76	תעשייה	8910	47	11743	47
	24	דרך	2833			
	85	תעשייה	4674	48	5474	48
	15	דרך	800			
	39	תעשייה	3900	82/1	20100	82
		תעשייה	4000	82/2		(חלק)
		ש.צ.פ.	1950			
	61	דרך	750			
		נחל	9500			

גוש 10001 (המשך)

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	83	תעשייה	24995		29945	89
	17	ש.צ.פ.	4950			

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	65	תעשייה	11080		17004	7
		ש.צ.פ.	600	7		
		ש.ב.צ.	3000			
	35	דרך	2324			
	74	אחסנה ושירותי מסחר	2950	2005	4000	100 (חלק)
	26	דרך	1050			
איחוד חלקות	100	תעשייה	4653		2791	122
				2004	1528	123
						134
					334	(חלק)
					4653	
בניה בקיר משותף	100	תעשייה	642	133	642	133
		תעשייה	968	174	968	174
בניה בקיר משותף	100	תעשייה	1497	139	1497	139
		תעשייה	562	140	562	140
	88	תעשייה	2400	142	2735	142
	12	דרך	335			
	94	תעשייה	890	165	943	165
	6	דרך	53			
	99	תעשייה	1550	166	1564	166
	1	דרך	14			

גוש 10014 (המשך)

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
		תעשייה			1289	191
איחוד					2054	192
חלקות	100		5407	2003	1984	193
					80	164
						(חלק)
					5407	סה"כ
	99	תעשייה	1127	195	1142	195
	1	דרך	15			
	98	תעשייה	1000	199	1015	199
	2	דרך	15			
	78	תעשייה	2610	206	3355	206
	22	דרך	745			

חלקות בבעלות ביח"ר "אליאנס"

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מס' מגרש חדש	שטח חלקה קיימת	מס' חלקה קיימת	מס' גוש
	91	תעשייה	187480		4496	33	10001
					4522	34	
		ש.צ.פ.	4200		4514	35	
	9	דרך	13300		4476	36	
					4050	40	
					4504	41	
					4506	42	
					13746	50	
					4600	51	
					4598	52	
					4562	53	
					4474	61	
					3937	62	
						(חלק)	
					1920	76	
						(חלק)	
					6400	77	
						(חלק)	
					1500	81	
						(חלק)	
					29945	89	
					983	70	10014
						(חלק)	
					5479	76	
					5482	77	
					5487	78	
					5500	79	
					5498	80	
					5440	81	
					5447	82	
					5441	83	
					4880	84	
					4880	85	
					4879	86	
					4879	87	
					4880	88	

חלקות בבעלות ביו"ר "אליאנס"

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מס' מגרש חדש	שטח חלקה קי ימת	מס' חלקה קי ימת	מס' גוש המשד
					4876	89	10014
					4879	90	
					4874	91	
					4880	92	
					4876	93	
					4690	94	
						(חלק)	
					204980		סה"כ

חלקות בבעלות מפעלי "נייר חדרה"

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש	מס' מגרש חדש	שטח חלקה קי"מ	מס' חלקה קי"מ	מס' גוש
		תעשייה	22.6650		16885	16	10014
	94		4000	2005	19335	21	
					9724	22	
	6	ש.צ.פ.	5000		9991	23	
		דרך	8650		4178	67	
						(חלק)	
					35600	68	
						(חלק)	
					3000	70	
						(חלק)	
					878	96	
					25017	97	
					4483	99	
					6500	100 (חלק)	
					19254	111	
					4052	112	
					57033	113	
					22	114	
					3882	187	
					20466	188	
					240300		סה"כ

חלקנות ובעלות ביו"ד "פרי טעים"

נמ"ט	מס'	שטח	מס'	שטח	מס'	שטח	נמ"ט
גוש	חלקה	חלקה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	העדרות
	קלימת	קלימת	חדש	חדש	חדש	חדש	%
10014	18	9966	28380				94
	19	10320	1090				
	20	9921	737				6
סה"כ		30207					

**30. פרוזדור נפט - כל פיתוח בשטחים בו עובר קו זלק כגון: סלילה, חפירה לרבות נסיעות וכו' ייעשה בתיאום עם חברת קו מוצרי זלק בע"מ, כפוף לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.**