

מחוז-חיפה
מרחב תכנון מקומי-חיפה.

שנוי תכנית מתאר מקומית _____ תכנית מס' מק/חפ/2043
 גיינו תעשיות בגוש 10900 חלקות 67 וחלקי חלקה 15, 68 ובגוש 10875 חלק מחלקה 32
 הוגשה ע"י גיינו תעשיות בע"מ _____ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה, חיפה.

1. שם החלות.

תכנית זו תיקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית. תכנית מס' מק/חפ/2043
 (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף
 לתוכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250
 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות (במקרה של שנוי לתוכנית מתאר).

א. תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שנוי לתוכניות המיתאר
 הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' עייר	מס' ייפ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכ. מתאר של העיר חיפה.	422			15.02.34
615	שינוי בארד אל רמל.	1129			04.09.41
1662	הרחבת רח' אופיר.		2459		03.08.78
1400	תכ. מתאר של העיר חיפה.		2642	03.07.80	

ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת התוכניות הני"ל ייקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקום.

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בגוש: 10900 חלקות: 67. וחלקי חלקה 15, 68. ובגוש: 10875 חלק מחלקה 32.

4. שטח התוכנית.

א. שטח התוכנית הוא 4,104.36 דונם בקרוב. (שטח שבמחום קו כחול).
 ב. חלוקת השטחים (דרכים, תעשיה), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התוכנית.

גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו.

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10900	67		ג'ינו
		15	ג'ינו
		68	מדינה
10875		32	מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התוכנית.

יוזמי תוכנית זו הם: - ג'ינו תעשיות בע"מ.

8. מטרת התוכנית.

א. התאמת בינוי למגרש מוצע עקב התווית דרך הקישור, תוך שינוי קוי בנין, ותוספת קומה עבור חניה על קרקעית.
 ב. תוספת קומה, במטרה לאפשר קומת חניה על קרקעית.

9. באור סימני התשריט.

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התוכנית. |
| שטח צבוע סגול | - איזור תעשיה. |
| שטח חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת. |
| שטח צבוע אדום | - דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | - מספר הדרך. |

- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
 - ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 - קו אדום
 - קו אדום מקוטע
 - קו משונן בכווננים הפוכים בצבע התשריט
 - שטח מנוקד
 - שטח מנוקד תחום בקו צהוב
 - קו ירוק
 - קו ירוק מרוסק
 - ספרה ירוקה
 - ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
 - קו שחור
 - מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור
- מרווח קדמי מינימלי.
 - רוחב הדרך.
 - קו רחוב.
 - קו בנין.
 - גבול גוש שומה.
 - בנין קיים.
 - בנין קיים להריסה.
 - גבול חלקה קיימת.
 - גבול חלקה לביטול.
 - מספר חלקה לביטול.
 - מספר חלקה קיימת ורשומה.
 - גבול מגרש מוצע
 - מספר מגרש מוצע

10. שמוש בקרקע.

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות.

- איזור תעשיה
 - דרכים
- כפי המוגדר בתוכנית המיתאר של חיפה.
 - " " " " " " "

12. הפקעה ורישום.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה.

- א. גבולות חלקות הקרקע הנכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סרוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני מתן היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.

הוראות בניה.

14.

- א. שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 150% משטח מגרש לאחר שהיפרשו ממנו השטחים לצרכי ציבור.
- ב. שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 שייש כפי שאושר.
- ג. גובה הבניה יהיה 3 קומות בתוספת קומה על קרקעית לחניה. סה"כ 4 קומות מפני קרקע הטבעי.
- ד. המרווחים יהיו כפי שמסומן בחשריט.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

15.

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקיר החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ו. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

פיתוח המגרש.

16.

- א. על בעלי היתר הבניה לבצע את עבי הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תמך, ניקוז, שתילה וכו'... בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.
 - ב. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותהיה חלק מהבקשה להיתר.
- תכנית הפיתוח תתייחס למרווחים, פתרונות חניה, גדרות ושילוב עם המזרכות הגובלות.

גדרות.

17.

- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בגבול החלקה הגובל בדרך ציבורית וכן בין חלקות בניה, על פי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.

עיצוב ארכיטקטוני.

18.

- 18.1 - כללי.
 - בבקשה להיתר בניה יובטח עיצוב אדריכלי מגובש של מרכיבי הבינוי במגרש.
- 18.2 - חומרי גמר.
 - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות וזגגות המבנים.
- 18.3 - חזיתות לרשות רבים.
 - בחזיתות וזגגות הנראים מרשות רבים תהיה התייחסות מיוחדת לעיצוב החזית ופיתוח המרווחים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

- 18.4 - מיתקנים הנדסיים.
בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים, בהתאם לשימושים המבוקשים.
- 18.5 - שלטי פרסומת.
התקנת שלטי פרסומת חותר רק בהתאם להנחיות מפורטות לעיצוב החזיתות שיהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
לא תותר התקנת שלטים מעל לגובה המותר לבניה, כמפורט בסעיף 15.
19. מבנים להריסה.
כל המבנים המסומנים בתשריט ומיועדים להריסה בתחום הדרך, יפוננו וימרוסו על ידי ועל השבון מקבלי היתר הבניה על פי לוח זמנים שייקבע על ידי מהנדס העיר לשביעות רצונו.
20. חנייה.
על בעלי היתר הבניה לפתור בעיה החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
יש לנטוע בשטח המדרכה או החנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7 - 8 מטר אורך חזית.
21. היטל השבחה.
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.
22. סלילת דרכים.
בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה והעתרה עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בבנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
23. נגישות.
עם סיום סלילת דרך גזל לא תותר גישה ממנה אל המגרשים הסמוכים. נגישות למגרש שבתחום תכנית זו תהיה רק מרחי אופיר או מדרך 715.
24. תאורה.
בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים.
25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.
1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליים.
בקרבת קוי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכלבי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

26. תחנות טרנספורמציה.

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במרווחים קדמיים, צידיים ואחוריים.

27. מרחב מוגן.

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

28. שרותים.

א. נקוד מי-גשם.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכנית מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים.

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

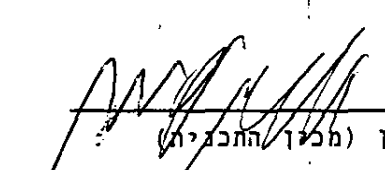
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש בדבר.

ג. ביו.ב.

לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביו.ב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביו.ב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. בטיחות אש.

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.


מתכנן (מכין התכנית)

להגשר
תיכנון ומדידות
במחלקת אדריכלות
מודד

גי'נו תעשיית בע"מ
GINO INDUSTRIAL LTD.
טל. 04-3670656
בעל הקרקע

חתימות:

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' ח/ת.ח/2043
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 58 ביום 4.3.96
- י.ח.147 -
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' ח/ת.ח/2043
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 68 ביום 5.8.96
עמדה מצוץ
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה
08/04/1997
ג.ו.
נשר