

10.11.97

4

3-3187

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/862 א'

"מפעלי - תנובה באזור התעשייה"

גוש 10900 חלקות 36;37;38;39;48 (חלקי חלקה)
69;87;88;92;93;97

אוגוסט 1997

כרמל פרינט-1-אביגדור

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/862 א' "מפעלי תנובה באזור התעשיה", הוגשה ע"י תנובה באמצעות אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/862 א' מפעלי תנובה באזור התעשיה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ו-1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ. מ.ת.	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/862	"מפעלי תנובה" בע"מ אזור התעשיה		331	28.1.54
חפ/1112	"מרכז למלאכה ותעשיה זעירה בגושים 10900-10876"		994	7.2.63
חפ/977	הגדלת מפעלי תנובה בע"מ ואזור התעשיה ארד אל כאמל		1044	24.10.63

ג. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מס' חפ/862 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 331 בתאריך 28.1.54 למעט הסעיפים המופיעים בתכנית זו.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת יקבע האמור בתכנית זו.

3. מקום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במפרץ חיפה גוש 10900 חלקות 36; 37; 38; 39; 48; 69; 87; 88; 92; 93; 97 ומדרום וממערב עם רחוב תרשיש.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 25102 מ"ר בקירוב (ע"ס מדידה בתשריט).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למותחם בקו כחול עבה על התשריט.

6. פירוט הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10900		36
10900	37	
10900	38	
10900	39	
10900	48	
10900	69	
10900	87	
10900	88	
10900	92	
10900	93	
10900	97	

7. יוזמי התכנית

תנובה - מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ.

8. עורכי התכנית

אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים. מגידו 1 חיפה, 04-8380569.

9. מטרת התכנית

- א. ביטול שטח דרך מאושרת וצרוף השטח לחלקות המיועדות לתעשייה בבעלות תנובה (ביטול שטח הדרך המאושרת כפי שנקבע בחפ' 1112).
- ב. שינוי בקוי הבנין על מנת לאפשר הקמת מתקן טיהור שפכים ממחלבת תנובה חיפה והקמת סילו מי-גבינה נוסף במרווח קדמי.
- ג. אישור בדיעבד של מבנים קיימים במרווח קדמי מותנה.
- ד. איחוד חלקות.
- ה. הוראות בניה להקמת מבנים, מתקנים ומבני-עזר.

10. באור סימני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>פרוש הסימון</u>
קו כחול עבה	- גבולות התכנית
קו כחול מרוסק	- גבול ת.ת.ע מאושרת
שטח צבוע סגול	- אזור תעשייה
חום בהיר	- דרך מאושרת
קו ירוק	- גבול חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה לביטול
קו אדום	- קו רחוב
קו אדום מנוקד	- קו בנין מותנה
קו אדום מרוסק	- קו בנין
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	- מספר חלקה קיימת
קו תוחם נקודות בצבע התשריט	- בנין קיים
קו תוחם בצבע התשריט	- איתור משוער של מבנים ומתקנים נוספים
קוים אדומים מקבילים	- דרך לביטול
קו בצחוב	- מבנה להריסה
קו בשחור	- גבול מגרש מוצע
ספרה ירוקה	- מספר חלקה לביטול
ספרה שחורה בתוך עיגול	- מספר מגרש מוצע

11. שימוש בקרקע
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות
א. אזור תעשייה - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה ושישמש למפעל תנובה.

13. חלקת חדשה
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה מוצעת הכוללת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבול החלקה המוצעת כמתואר בתשריט.

14. קווי בנין
קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

15. קו בנין מותנה
בתחום המרווח המוגדר על ידי קו הבנין המותנה ניתן יהיה להקים מבנים ומתקנים לטיפול המפעל בתנאי שמבנים ומתקנים אלה ואחרים הקיימים בשטח זה יפוגו ויהרסו על-ידי יוזמי התוכנית ועל חשבונם במידה ושטח המרווח הנ"ל ידרש לצרכי ציבור על-פי תוכנית תיכנון עיר שתאושר כחוק.

16. ביטול דרכים מאושרות
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

17. איתור מבנים ומתקנים
א. האיתור המוצע של המבנים והמתקנים המתואר בתשריט אינו מחייב ומהווה הנחיה בלבד ביחס למיקום צורה וכיוון של המבנים והמתקנים.
ב. הבקשה להיתר בניה של המבנים והמתקנים מותנה בבדיקת המחלקה לתכנון עיר והיחידה לאיכות הסביבה.
ג. היתר בניה של המבנים והמתקנים מותנה באישור רשות שדות התעופה.

18. גדרות
הגדרות יהיו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו על ידי מהנדס העיר (סביב מתקני הטיפול בשפכים יוקמו גדרות אטומות כלפי רחוב גזל).

19. הוראות בניה

- א. גובה המבנים והמתקנים לא יעלה על 15 מ', למעט מתקנים לצורכי ייצור.
- ב. שטח עיקרי לבניה יהיה 150%.
- שטחי שירות יחושבו לפי תכנית חפ/1400 ש"ש.
- ג. יותר לבנות מבני עזר צמודים למבנים עיקריים בתנאי שיישמרו פתחי תאורה ואיוורור מתאימים למבנים העיקריים.

20. הוראות פיתוח

- בעת הוצאת היתרי בניה תוצג תכנית פיתוח כללית בק.מ. 1:250 סביב המתקנים או בנינים שייבנו ותכלול כניסות ויציאות של כלי רכב, הולכי רגל וחניות.

21. שרותים

א. נקוז מי-גשם

- לא ניתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונם.
- על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ב. אספקת המים והביוב

1. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
2. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על חשבון המבקש ו/או בעלי הקרקע.

ג. הידרנטים

- על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8.0	בקו מתחת עליון עד 110 ק"ו
מ' 10.0	בקו מתחת עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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.

חתימות:

מרכז שתופי לשווק
תוצרת חקלאית
בישראל בע"מ
תנובה

בעלי הקרקע: תנובה - מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בע"מ

מרכז שתופי לשווק
תוצרת חקלאית
בישראל בע"מ
תנובה

יוזמי התכנית: תנובה - מרכז שיתופי לשווק תוצרת חקלאית בע"מ

יעקובי זיו
אדריכלים

עורכי התכנית: אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1862

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 19 ב" 1.8.94

4.9.94

- דל' וז' - מחנך העיר

- חנני - ראש הועדה

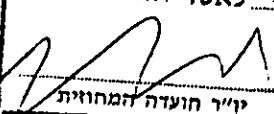
ס.ס.
ס.ס.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1862 / ס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.7.96 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1862 / ס

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4391

מיום 15.3.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1862 / ס

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4601

מיום 31.12.97