

מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1369ב' -
"שינוי יעוד מבי"ס ימי לתעשיה"

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מפורטת; תכנית מס' חפ/1369ב' -
"שינוי יעוד מבי"ס ימי לתעשיה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח
המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל
(להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר
חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות
המפורטות מטה.

2.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1369	אתר לבי"ס ימי		1617		16.4.70
חפ/1369א'	פרוזדור נפט בסוף רחוב חלוצי התעשיה		2722		25.6.81
חפ/1400יג	הוראות בינוי באזור התעשיה		4436		15.8.96

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת
מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

2.4 תכנית זו כפופה לתכנית תכנון עיר מס' חפ/1334 "הרחבת שדה התעופה
חיפה", שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 1462 מיום 11.7.68.

2.5 תכנית זו מושפעת מתכנית תכנון עיר מס' חפ/1622 -הרחבת רח'
חלוצי התעשיה. אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2042 מיום 5.1.78

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור התעשיה של עמק זבולון בסוף רחוב
חלוצי התעשיה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 48,248 מ"ר, בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו בצבע כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11638 - חלקה 14
חלקי חלקות: 4, 12, 15
גוש 11637 - חלקות 24, 25
חלק מחלקה 26

7. יוזמי התכנית

יוזמת תכנית זו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

8. עורך התכנית

עורכת התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לשנות את סיווג האתר מבנין ציבורי לסיווגו הקודם כאזור תעשייה.

10. באור סימני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה ורצוף
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
שטח פרטי פתוח, פרוזדור נפט	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום בתחתון של עיגול בדרך
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
מבנה קיים	שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע התשריט
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
שטח עם מגבלות שמוש	שטח צבוע סגול מקווקו בקו כחול

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו 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

אזור תעשיה	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
שטח פרטי פתוח-פרוזדור נפט	(כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה) למעבר צינורות הנפט.
דרכים	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

13. 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.

14. חלוקה חדשה

14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

תותר חלוקת משנה למגרשי בניה בשטח החלקות המוצעות. גודל מגרשי הבניה לא יפחת מ-1 דונם למגרש.

14.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

15. שטח הבניה המותר

על המגרש המוצע המסומן במספר 1200 יהיה שטח הבניה 150% משטח החלקה נטו.

16. גובה הבנינים

באזור התעשיה יהיה גובה הבנינים עד שלוש קומות, ובכל מקרה לא יעלה גובהם המירבי המוחלט על 15 מ'.

17. הגבלות בניה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה. אין להקים מבנה/מתקן בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מטר מעל פני הקרקע ללא אישור מינהל התעופה האזרחית.

18. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

19. הגבלות שמוש בקרקע

אופן השמוש ברצועה ממזרח לגבול המזרחי של פרוזדור הנפט והמסומנת בתשריט כשטח צבוע סגול ומקווקו בקוים כחולים יהיה כדלקמן:

ברצועה ברוחב 10 מ' הצמודה לפרוזדור לא יותר כל שמוש.
ברצועה נוספת ברוחב 15 מ' ניתן יהיה להשתמש רק לצורכי חניה ולאחסון
חיצוני של חומרים שאינם דליקים, נפיצים או מתלקחים.

20. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם,
כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

21. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תיבננה כדלקמן:
באזור לאורך רחוב חלוצי התעשייה יהיו הגדרות בדגם זהה לאלה שתוקמנה
ע"י חברת נתיבי כרמל עם הרחבת הדרך בקטעים אחרים שלה.
לכל יתר הצדדים - תותר כל צורת גידור שתאושר ע"י מהנדס העיר.

22. פיתוח בקרבת קו דלק

כל פיתוח בשטח שבו עובר קו דלק כגון: סלילה, חפירה וכו' ייעשה בתאום עם
חברת "שירותי נפט ואנרגיה" ("קו מוצרי דלק בע"מ") וכפוף לאישור מהנדס
העיר.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלים אתה חייבים לסלול את הרחובות
הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה
מגוננים ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות
מהנדס העיר.

24. תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות,
והשבילים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם
לדרישות משרד מהנדס העיר.

25. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם

25.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל
עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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

2.0 מטר

ברשת מתח נמוך

5.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

9.5 מטר

בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

25.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם
אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

26. מקלטים, מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב

מוגן בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. שירותים

27.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו. על מבקשי היתר הבניה לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים

27.2 אספקת המים ומערכת הביוב

א. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ב. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקשי ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם יידרש הדבר.

ג. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

ד. על מבקשי היתר הבניה להמציא לאגף המים והביוב פתרון בנושא השמנים. לא יוצא היתר בניה בטרם אושרה התכנית על ידי אגף המים, הביוב והניקוז. על מבקשי ההיתר לקבל הנחיות ואישור ממנהל מכון הטיהור ביחס לשמנים ומי שופכין.

ה. שפכים ומים שינוקזו משטח המפעלים ייאספו אך ורק למערכות הביוב והניקוז בהתאם לתכניות באזור. חל איסור מוחלט להוביל שפכים ומים מניקוז שטח המפעלים לחוף הים.

28. בטיחות אש

על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

29. הרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

30. איכות הסביבה

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה ב: קבלת אשור של המשרד לאיכות הסביבה אשר יקבע את סוג הטפול שיש לטפל בפסולת קיימת בשטח התכנית. במידה ומדובר בפסולת רעילה היא תפונה לאתר מאושר לפינוי פסולת רעילה. ובקבלת חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה.

עמרוס מצנע

07-04-1998

יוזמי התכנית


מרדכי דב
מ"מ מנחל אגף הנכסים

עורכי התכנית

בעלי הזכויות בקרקע

n

אין לנו רשיונות עסקיים לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הממשל המקומי. חתימת המנהל מ. מ. מ. תכנית זו היא תכנית כל עיר לא היקפה השטח הנכנס לתחום היישוב ונעשה בו תימונה או באה במקום היישוב הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל המפרט. למקרה שיהיה צורך בניה או יעשה על ידינו הסכם בניה או בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה ליהודים ו/או זכרון על זכותנו לכסוף בגלל הפרתן ע"י מי יזכה לזכויות כלשהן בשטח, ר"ל על כל זכות יחידת הדיור, יש מ"מ הסכם כאמור. שכן חתימתנו מיוזמת אף היק מנכודת כבט תכנונית. מנחל אגף הנכסים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1369
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 80 ב" 18.8.92
(13.4.92)
(-) עמרוס מצנע
יושב ראש הועדה
(-) ד"ר יוקב דונ
מהנדס העיר

תאריך 18.3.98
מנחל אגף הנכסים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1369/ז
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.11.97 לאשר את התכנית.
סגן מנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1369/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4541
מיום 6.7.97

הודעה על אישור תכנית מס. 1369/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4640
מיום 13.8.98