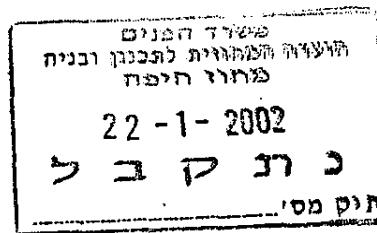


20.1.02.

3-4337

NO



מחוז חיפה

מרחוב תכנון מקומי - חיפה

תובנית מס' חפ/ 2055 מגרש תעשייה ברוח' הדגן 13,

מפרץ חיפה

דברי הסבר

בשנת 1984 רכש מר זוד עירון, באמצעות חברות ד. עירון בע"מ אשר בשליטתו את חלקות 98, 99 בגוש 11574 מבעלי עגי"ם, מפעיל מתכת בע"מ ואת חלקה 121 באותו גוש מבעליגב יט (מצורפים בזאת נשי רישום מקודען).

מטרת הרכישה הייתה לצורך הקמת מפעל תעשייה. התוכנית החלה על השטח הנה חפ' 800 שנהña בתוקף.

חלקות 98, 99 מיועדות על פי התוכנית (חפ' 800) להקמת מבנה תעשייה ואילו חלקה 121 מיועדת להסתוופות למסילת ברזל. חלקה זו לא הופעה ולא נרשמה ע"ש מדינת ישראל ו/או רכבת ישראל ועד לרכישה ע"ד ד. עירון בע"מ בשנת 1986 הייתה רשומה ע"ש חב'גב יט.

בשנת 1967 הודיעה רכבת ישראל לח'ד גן, שבחזקתה הייתה חלקה נובלת חלקה 121 ואשר אף היא יודעת להסתעפות רכבת, שי"מ אחר והרכבת שינה את תוכניותיה והמשילה מעבר בתוואי אחר, אין לו צורך חלקה הנ"ל" (ראה נספח מס' 1). בשנת 1986 התקבל מכתב ממ"ר סלצקר - מהנדס ראשי - רכבת ישראל, האומר שאין התנגדות להקמת מבנה תעשייתי, מן הטעם שהחלקות נמצאות במרקם 50 מי' ווואר (נספח 2).

בתוכנית חפ' 800 נעשו שינויים רבים ההופכים את הרצועה המיועדת למסילת ברזל, לבתי מתאימה ליודה, בין היתר ע"י העברת שני כבישים. שינויים שונים ננו על הרצועה לאחר שהרכבת שינה את תוכניותיה, כפי שניתן לקרוא בספקים 1 ו- 2.

באוגוסט 1989 אישרה הוועדה המחויזת את איחוד החלקות 98, 99, 121 (ראה נספח מס' 3).

פעל מגן גלון הוקם בשנת 1963 וועסק בהגנה על מתקנות ברזיליות ע"י גלון. בין לקוחותיו נמנים: חברת החשמל, משרד הבטיחון, התעשייה האוירית ועוד. זהו מפעל ייחודי באוצר שמשרת את כל צפון הארץ. בשנת 1984 כאשר רכשה הקruk מבעלי עגי"ם הוחל בתכנון הרחבת המפעל. בהקמתו הושקע בפיתוח טכנולוגיות חדשות לרוחות הסביבה והעובדים במפעל.

הפעל פועל בשיטת פס ייצור, הוא זוקק למלא אורכו של המגרש עד גבולו האחורי.

מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מס' 2055 – מגרש תעשייה ברחוב הדגן 13 מפרץ חיפה, מהוות שינוי לתוכנית מתאר מקומי וכן שינוי לתוכנית מפורטת מס' 800 איזור תעשייה – חלק צפון מזרחי.

1. שם וחלות

1.1 תוכנית זו תיקרא, שינוי לתוכנית מתאר מקומי, מס' 2055 – "מגרש תעשייה ברחוב הדגן 13 – מפרץ חיפה". (להלן: "תוכנית זו") והוא תחול על השטח המוחזם בכו עבה בעבה כחול בתשתיות המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: התשתיות). התשתיות הן בקנאים 1:500: 1 ומזהה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.2 מטרכי התוכנית – תקנו הכלול 9 עמודים ותשritis מצורף. עי 2 בתקנו כולל דברי הסבר

2. יחס לתוכניות אחרות

2.1 על התוכנית זו יהולו כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים, שחלו בה מעט לעת אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

2.2. תוכנית זו מהוות שינוי לתוכניות הבאות:

תאריך פרסום למתן תיקן	תאריך פרסום להפקדה	שם התוכנית	מספר התוכנית
28.5.53		איזור תעשייה חלק צפון - מזרחי	חפ' 800
	3.7.80	תוכנית מתאר חיפה	חפ' 1400
21.4.1996	4402	מבנים במרוחים	חפ' 1400 ייב

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו לבין האמור באחת מהתוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקומות

הקרקע הכלול בתוכנית זו נמצא באזורי התעשייה של עמק זבולון, ברחוב הדגן 13 מפרץ חיפה.

.4 שטח התוכנית
שטח התוכנית 7.875 דונם.

.5 גבולות התוכנית
גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע חול על גבי התשריט.

.6 הקרקע הכלולה בתוכנית זו
גוש 11574 חלקות 98, 99, 121 (באיחוד) וח"ח 124 (חלוקת דרך)

.7 יזמי התוכנית ובעלי הקרקע
יזום תוכנית זו – ד. עירון בע"מ, רח' הדן 13, חיפה.
בעלי הקרקע - ד. עירון בע"מ, רח' הדן 13, חיפה ועיריית חיפה (חלוקת דרך)

.8 עורך התוכנית
עורכת התוכנית – מ. דנקמן, מתכננת סביבתית, רח' שבידה 41 חיפה. טל: 8255693

.9 מטרת התוכנית
9.1 התוכנית מציעה לשנות הוראות שימוש בחלקה 121 בגוש 11574 – מגרש תעשייה
המהווה שטח שומר לרכבת- למגרש תעשייה ולכיפה לחלקות הסמכות 98, 99
על מנת ליצור מגרש חדש לצורכי הקמת מפעל תעשייתי.

.9.2 מطن הוראות בניה במגרש המוצע החדש מס' 1001, ה כולל את חלקות 98, 99, 121.

.10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תוכנית
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע סגול מותחים בקו סגול מקווקו	שטח שומר לרכבת

דרך מאושרתת	שטח צבוע בחום
מבנה קיים	שטח מותחים בקוו שחור ומנוקד בצבע התשריט
גבול גוש	קו משוען בכיוונים הפוכים בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו יירוק רציף
גבול חלקה רשומה לביטול	קו יירוק מקווקו
מספר חלקה רשומה	עיגול בצבע יירוק ובתוכו מספר יירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	עיגול מקווקו בצבע יירוק ובתוכו מספר יירוק
מספר מגרש מוצע (1001)	מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין לפי חפ' 800	קו אדום מרוסק גדול
קו בנין "0" למבנה קיים	קו אדום מרוסק קטן
קו בנין למבנה חדש	קו אדום מרוסק לטירוגין
קו בנין למזוני גשר	קו אדום מרוסק לטירוגין, קו גזולו - X
קו בנין לביתן שומר	קו גודול ואלכסון
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרכ
מרוחק קדמי מדרך	מספר אדום ברביעים הצדדים של העיגול בדרכ
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של העיגול בדרכ
קו ביוב משוער	קו חום דק

11. שימוש בקרקע לא ינתן יותר להקמת בין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תוכנית זו לכל תכליות שהיא, אלא לתכליות המפורטת בראשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. רשיימת התכליות

- אזור תעשייה - ישמש לתעשייה, מלאכה ומסחר.
בהתאם למוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, ~~למעט~~ מסילת ברזל
דרכים -

13. הפסקה ורישום

כל השטחים הנועדים להפסקה בהתאם להתקנים לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, ירשמו על שם עיריית חיפה כשם פנויים מכל מבנה, דיר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

14. חלוקה חדשה

1. 14. חלוקות 99 ו- 121, יאוחדו יהיו מגרש בנייה אחד.
2. 14. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחים, שאינם-פאזהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
3. 14. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלוקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחים ע"י קווי רחוב וגבולות החלוקות המוצעות כמפורט בתשريع.
4. 14. על מבקשי היתר הבניה להגיש תוכנית לצורכי רישום ולרשמה בלשכת רשות המקרקעין בהתאם לחוק.

15. הוראות בנייה

15.1 שטחי בנייה.

שטח בנייה עיקרי – שטח הבניה העיקרי יהיה 150% משטח החלקה, לאחר הפרשות לצורכי ציבור.

שטח "בינתן שומר" יהיה עד 21 מ"ר וגובהו לא עלתה על 2.5 מ'. שטח זה הנז בנוסך לשטח בנייה עיקרי.

שטחי שירות – יחוسبו בהתאם לחפ' 1400 ש"ש.

2 15 גובה הבניין

גובה הבניין יהיה עד 3 קומות ולא עלתה על 15 מ'.

16. קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשريع

17. מבני עוזר במרקוזים.
יותרו "מאזני גשר" במרקוזה הקדמי במסומן בתשריט וכן יותר מבני שומר במרקוזה הצדדי ובתנאי שישמרו התנאים שבתוכנית חפ' 1400 מ"ר סעיף 4.2.2.

18. פיתוח המגרש. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, גידור וכיוצא בזה.

19. סילילת דרכים. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבוןם את סילילת הדרכים הכלולים בתחום התוכנית או לשלם הילך סילילה כחוק. הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנואה וגנים בעירייה. ביצוע הדרכים והמדריכות יהיה על פי תוכניות, שתואושנה על ידי משרד מהנדס העיר.

20. חניה. על מבקשי היתר הבניה לפטר את החניה בתחום המגרש, כולל חניה תפעולית. החניה תהיה בהתאם לתקף ביום הוצאת היתר הבניה.

21. תאורה. על מבקשי היתר הבניה, להתקן על חשבון בתחום התוכנית, תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים.

22. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרכנות. 22 לא יונן היתר לבניין או לחלק בולט ממוגנת מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, יונן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקום אנסי משוך אל הקרכע בין התליל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחוקים	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גובה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110 – 150 ק"ו

22. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל לתת קרקעיים ולא במרקח הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבליות תות – קרקעיים ובקרבתן אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

32. על מבקשי היתר הבניה להקצות בתחום מגרשים מקומם מותאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
על בעלי הקרקע יהיו חייבים להקצות לחברת חשמל זכות מעבר אפשרית להנחתה של כבלי חשמל לתת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
על מידי הייתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה לבניין או במגרש. לא יתקבל היתר בנייה, שאינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעלה הוסכם עם חברת החשמל.

23. מקלטים
לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן. גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א.
לא תוצאה תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשבעיות רצונו של יו"ץ הג"א.

24. שירותים
1. ניקוז מי גשמים
לא ניתן היתר בנייה בטראם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי אגף המים, הביבוב והניקוז, שיבוצעו לשבעיות רצונו.
על מבקשי היתר הבניה לשלם היל ניקוז בהתאם לחוק העזר העירוני.
2. אספקת המים ומערכת הביבוב
א. אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו תעשה במערכת אספקת המים של חברת מקורות.
ב. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקשי היתר להתקשר עם מהנדס המים של "חברת מקורות" ומהנדס הביבוב העירוני, לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלימות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם יידרש הדבר.
ג. כל שינוי בקיים המים והביבוב המסומנים ע"י "חברת מקורות" וע"י אגף מים וביבוב עיריית חיפה, בבריקות מעל מגופים יותר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבן מבקשי היתר והוא בעלי הקרקע.
ד. על מבקשי היתר הבניה להציג לאגף המים והביבוב פתרון בנושא השמנים. לא יוצאה היתר בנייה בטראם או שורה תוכנית על ידי אגף המים, הביבוב והניקוז. על מבקשי היתר לקל

ה

נחוות ואישור מנהל מכון הטיהור ביחס לשמנים ומישופכנים.
ה. שפכי תעשה ומים משטח המפעלים, יאספו ויטופלו בהתאם לצורן במתקן מתאים, כדי שיימדו בדרישות חוק העזר העירוני ושפכים תעשייתיים. החל אישור מוחלט להוביל שפכים ומים אל מוחץ לשטח המפעלים ללא אישור מראש, לאחר הגשת תוכנית באשר ליעד הסילוק בכפוף לחוק העזר הרלוונטיים.

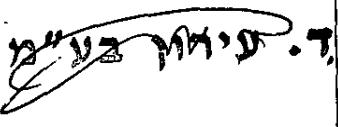
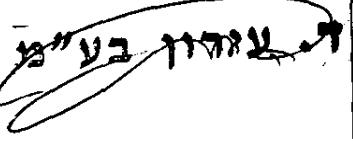
25. בתיוחות אש על בעלי היתר הבניה, להקים על אדמות הידרונטיים לככוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונות.

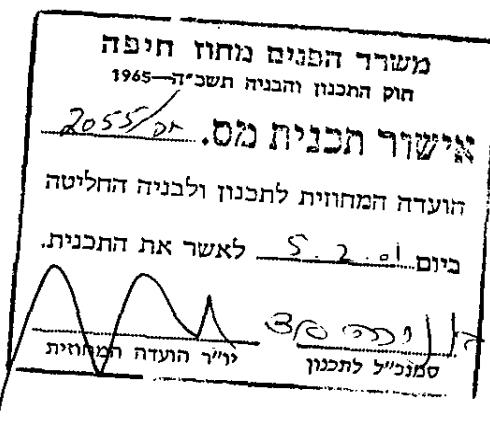
26. הרחיקת אשפה מתקנים לאוצרת אשפה והרחיקתה עברו המבנים, יאטורו במסגרת הבקשה ליתר בניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

27.aicות הסביבה מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות סביבה - חיפה.

28. היטל השבחה היטל השבחה ישולם בחוק.

29. חתימות

עורכי התוכנית	בעלי הזכות בקרע	יוזמי התוכנית
		



2055/25
28. 2. 00
הורסמה בילקוט הפרטומים מס. 7859
חו"ר המחו"ת תכנון מס. 2055/25
מיום

9
חו"ר המחו"ת תכנון מס.
הורסמה בילקוט הפרטומים מס.
מיום