

20.1.02.

3-4337

10

משרד הפנים
הועדה הממונה לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
22-1-2002
כתב ל
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

תוכנית מס' חפ/ 2055 מגרש תעשייה ברח' הדגן 13,

מפרץ חיפה

דברי הסבר

בשנת 1984 רכש מר דוד עירון, באמצעות חברת ד. עירון בע"מ אשר בשליטתו את חלקות 98, 99 בגוש 11574 מחבי ע"ים, מפעלי מתכת בע"מ ואת חלקה 121 באותו גוש מחבי גב ים (מצורפים בזאת נסחי רישום מקרקעין).

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

חלקות 98, 99 מיועדות על פי התוכנית (חפ/ 800) להקמת מבנה תעשייה ואילו חלקה 121 מיועדת להסתעפות למסילת ברזל. חלקה זו לא הופקעה ולא נרשמה ע"ש מדינת ישראל ו/ או רכבת ישראל ועד לרכישתה ע"י ד. עירון בע"מ בשנת 1986 הייתה רשומה ע"ש חבי גב ים.

בשנת 1967 הודיעה רכבת ישראל לחבי דגן, שבחזקתה הייתה חלקה גובלת לחלקה 121 ואשר אף היא יועדה להסתעפות רכבת, ש"מאחר והרכבת שינתה את תוכניתיה והמסילה תעבור בתוואי אחר, אין לנו צורך בחלקה הנ"ל" (ראה נספח מס' 1). בשנת 1986 התקבל מכתב ממר סלוצקר - מהנדס ראשי - רכבת ישראל, האומר שאין התנגדות להקמת מבנה תעשייתי, מן הטעם שהחלקות נמצאות במרחק 50 מ' ויותר (נספח 2).

בתוכנית חפ/ 800 נעשו שינויים רבים ההופכים את הרצועה המיועדת למסילת ברזל, לבלתי מתאימה ליעודה, בין היתר ע"י העברת שני כבישים. יזמים שונים בנו על הרצועה לאחר שהרכבת שינתה את תוכניתיה, כפי שניתן לקרוא בנספחים 1 ו- 2.

באוגוסט 1989 אישרה הועדה המחוזית את איחוד החלקות 98, 99, 121 (ראה נספחים מס' 3).

מפעל מגן גלון הוקם בשנת 1963 ועוסק בהגנה על מתכות ברזליות ע"י גלון. בין לקוחותיו נמנים: חברת החשמל, משרד הבטחון, התעשייה האווירית ועוד. זהו מפעל יחודי באזור שמשרת את כל צפון הארץ. בשנת 1984 כאשר נרכשה הקרקע מחבי ע"ים הוחל בתכנון הרחבת המפעל. בהקמתו הושקע בפיתוח טכנולוגיות חדישות לרווחת הסביבה והעובדים במפעל.

המפעל פועל בשיטת פס ייצור, הוא זקוק למלוא אורכו של המגרש עד לגבולו האחורי.

מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מספר חפ/ 2055 – מגרש תעשייה ברחוב הדגן 13 מפרץ חיפה, מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית וכן שינוי לתוכנית מפורטת חפ/ 800 איזור תעשייה – חלק צפון מזרחי.

1. שם וחלות

1.1 תוכנית זו תיקרא, שינוי לתוכנית מתאר מקומית, מס' חפ/ 2055 – "מגרש תעשייה ברח' הדגן 13 – מפרץ חיפה". (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: התשריט). התשריט הנו בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.2 מסמכי התוכנית – תקנון הכולל 9 עמודים ותשריט מצורף. ע' 2 בתקנון כולל דברי הסבר

2. יחס לתוכניות אחרות

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

2.2 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:

מס' התוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 800	איזור תעשייה חלק צפון - מזרחי	293			28.5.53
חפ/ 1400	תוכנית מתאר חיפה	2642		3.7.80	
חפ/ 1400 י"ב	מבנים במרווחים		4402		21.4.1996

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור התעשייה של עמק זבולון, ברח' הדגן 13 מפרץ חיפה.

4. שטח התוכנית
שטח התוכנית 7.875 דונם.

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

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

7. יוזמי התוכנית ובעלי הקרקע
יוזם תוכנית זו - ד. עירון בע"מ, רח' הדגן 13, חיפה.
בעלי הקרקע - ד. עירון בע"מ, רח' הדגן 13, חיפה ועיריית חיפה (חלקת דרך)

8. עורך התוכנית
עורכת התוכנית - מ. דנקמפ, מתכנתת סביבתית, רח' שבדיה 41 חיפה. טל: 8255693

9. מטרת התוכנית
9.1 התוכנית מציעה לשנות הוראות שימוש בחלקה 121 בגוש 11574 - ממגרש תעשייה המהווה שטח השמור לרכבת - למגרש תעשייה ולצרפה לחלקות הסמוכות 98, 99 - על מנת ליצור מגרש חדש לצורך הקמת מפעל תעשייתי.
9.2 מתן הוראות בניה במגרש המוצע החדש מסי 1001, הכולל את חלקות 98, 99, 121.

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תוכנית
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול מקווקו	שטח שמור לרכבת

שטח צבוע בחום	דרך מאושרת
שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים
קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה רשומה לביטול
עיגול בצבע ירוק ובתוכו מספר ירוק	מספר חלקה רשומה
עיגול מקווקו בצבע ירוק ובתוכו מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע (1001)
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק גדול	קו בנין לפי חפ" 800
קו אדום מרוסק קטן	קו בנין "0" למבנה קיים
קו אדום מרוסק לסירוגין	קו בנין למבנה חדש
קו אדום מרוסק לסירוגין, קו גדול ו - X	קו בנין למאזני גשר
קו אדום מרוסק לסירוגין, קו גדול ואלכסון	קו בנין לביתן שומר
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברביעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קדמי מדרך
מספר אדום ברביע התחתון של העיגול בדרך	רוחב הדרך
קו חום דק	קו ביזב משוער

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

12. רשימת התכליות
אזור תעשייה - ישמש לתעשייה, מלאכה ומסחר.
דרכים - בהתאם למוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל

13. הפקעה ורישום
כל השטחים הנועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

14. חלוקה חדשה

- 14 1. חלקות 98, 99 ו- 121, יאוחדו ויהיו מגרש בניה אחד.
- 14 2. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם נגזרים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- 14 3. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 14 4. על מבקשי היתר הבניה להגיש תוכנית לצורכי רישום ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

15. הוראות בניה

- 15.1 שטחי בניה.
שטח בניה עיקרי - שטח הבניה העיקרי יהיה 150% משטח החלקה, לאחר הפרשות לצורכי ציבור.

שטח "ביתן שומר" יהיה עד 21 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. שטח זה הנו בנוסף לשטח בניה עיקרי.

שטחי שירות - יחושבו בהתאם לחפ" 1400 ש"ש.

15 2 גובה הבנין

גובה הבנין יהיה עד 3 קומות ולא יעלה על 15 מ'.

16. קווי בנין
קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט

17. מבני עזר במרווחים.
יותר "מאזני גשר" במרווח הקדמי כמסומן בתשריט זכנ יותר מבנה שומר במרווח
הצידי ובתנאי שישמרו התנאים שבתוכנית חפ/ 1400 מ"ר סעיף 4.2.2.

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

19. סלילת דרכים
מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים
בתחום התוכנית או לשלם היטל סלילה כחוק. הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים,
תנועה וגנים בעירייה. ביצוע הדרכים והמדרכות יהיה על פי תוכניות, שתאושרנה על ידי
משרד מהנדס העיר.

20. חניה
על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום המגרש, כולל חניה תפעולית.
החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

21. תאורה
על מבקשי היתר הבניה, להתקין על חשבונם בתחום התוכנית, תאורת רחובות, כולל
עמודים ופנסים.

22. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם

22 1 לא יינתן היתר לבנין או לחלק בולט ממנומתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל
לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחקים	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

22 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.

22 3 על מבקשי היתר הבניה להקצות בתחום מגרשים מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקצות לחברת חשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
על מגישי היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא יתקבל היתר בניה, שאינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

23. מקלטים
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן. גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א.
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שירותים
24 1 ניקוז מי גשמים
לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו.
על מבקשי היתר הבניה לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
24 2 אספקת המים ומערכת הביוב
א. אספקת המים לבנינים 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 הביוב העירוני, לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלימות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם יידרש בדבר.
ג. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים ע"י "חברת מקורות" וע"י אגף מים וביוב בעיריית חיפה, בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי היתר ו/או בעלי הקרקע.
ד. על מבקשי היתר הבניה להמציא לאגף המים והביוב פתרון בנושא השמנים. לא יוצא היתר בניה בטרם אושרה התוכנית על ידי אגף המים, הביוב והניקוז. על מבקשי היתר לקבל הנחיות ואישור ממנהל מכון הטיהור ביחס לשמנים ומי שופכין.
ה. שפכי תעשייה ומים משטח המפעלים, יאספו ויטופלו בהתאם לצורך במתקן מתאים, כדי שיעמדו בדרישות חוק העזר העירוני ושפכים תעשיתיים. חל איסור מוחלט להוביל שפכים ומים אל מחוץ לשטח המפעלים ללא אישור מראש, לאחר הגשת תוכנית באשר ליעד הסילוק בכפוף לחוקי העזר הרלוונטיים.

25. בטיחות אש על בעלי היתר הבניה, להקים על אדמתם הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

26. הרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים, יאותרו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

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

28. היטל השבחה היטל השבחה ישולם כחוק.

29. חתימות

עורכי התוכנית	בעלי הזכויות בקרקע	יוזמי התוכנית
<i>א. קקא</i>	<i>ד. עיזון בע"מ</i>	<i>ד. עיזון בע"מ</i>

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2055/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.2.00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמואל לתנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2055/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859
 מיום 28.2.00

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום