

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1974
והנקראת: "חילופי קרקע במפעל הזרע-חיפה
בגוש 10903". הוגשה ע"י "הזרע ג'נטיקס בע"מ" באמצעות
אדריכל ברוך יוסקוביץ עורך התכנית
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
26-10-2005
ת.י.ק.ב.ל.
תיק פסי

1. שם ותחולה

תכנית זו תיקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1974, "חילופי קרקע במפעל הזרע - חיפה בגוש 10903", (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בהן מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422	-	-	15.2.34
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה	-	2642	3.7.80	-
חפ/319 ב'	התכנית המאוחדת של דרום הקישון	708	-	-	5.8.37
חפ/563	ד"ר ברגר ושות' חלק ה'	893	-	-	7.6.39

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת כ-400 מ' מזרחה מגשר "פז" וצפונית לרח' בר-יהודה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 25.735 דונם.

ב. חלוקת השטחים (תעשייה, דרכים, מסילת ברזל) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתכנית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	השטח במ"ר	בעלות
10903	5	-	2328	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	26	-	1078	מדינת ישראל (דרך)
	27	-	1855	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	86	-	2297	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	88	-	274	עיריית חיפה (דרך)
	89	-	203	עיריית חיפה (דרך)
	91	-	405	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	92	-	4745	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	95	-	1293	עיריית חיפה (דרך)
	-	96	2515	מדינת ישראל (שטח הרכבת)
	97	-	35	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	98	-	7114	הזרע ג'נטיקס בע"מ
	99	-	35	מדינת ישראל (שטח הרכבת)
	94	-	1558	עיריית חיפה (דרך)

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם "הזרע ג'נטיקס בע"מ".

8. מטרות התכנית

מטרות תכנית זו הן:

- א. חילופי שטחים בין "הזרע ג'נטיקס בע"מ" ועיריית חיפה.
- ב. איחוד של החלקות בבעלות "הזרע ג'נטיקס בע"מ" עם קטעי הרחוב המוצעים לביטול (חלקות 89 ו-95 בגוש 10903) בבעלות העירייה כחילופין ע"י העברת השטח המסומן בתשריט באות א' (חלק מחלקה 98 בגוש 10903) בבעלות "הזרע ג'נטיקס בע"מ" לעיריית חיפה.

9. באור סימוני המקרא בתשריט

מציב מאושר	א.
קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור ומותחם קו חום	שטח רכבת ישראל
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מסי הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
מספר ירוק עם עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
שטח מותחם עם נקודות בצבע הרקע	מבנה קיים
קו רצוף בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו רצוף בצבע תכלת	קו מים
קו מרוסק בצבע חום	קו ביוב

- ב. מצב מוצע
- | | |
|--|----------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול תכנית |
| שטח צבוע סגול | - אזור תעשייה |
| שטח צבוע אפור ומותחם קו חום | - שטח רכבת ישראל |
| שטח צבוע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | - מס' הדרך |
| ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול | - מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | - רוחב הדרך |
| קו אדום | - קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | - קו בניין |
| קו אדום מרוסק ומנוקד | - קו חשמל |
| מספר ירוק | - מספר חלקה רשומה לביטול |
| אות עברית שחורה בעיגול שחור | - מספר מגרש מוצע |
| קווים אדומים ניצבים ומקבילים | - דרך לביטול |
| קו מרוסק קטן בצבע אדום | - קו בניין מיוחד לבניינים קיימים |
| קו מרוסק בצבע ירוק | - גבול חלקה לביטול |
| שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית | - אתר לבניין ציבורי |
| שטח מטויט בקווים מקבילים שחורים | - שטח תכנון מחדש. |
10. שימוש בקרקע
לא יינתן 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 הבניין.
11. רשימת התכליות
אזור תעשייה
דרכים
שטח רכבת ישראל
אתר לבניין ציבורי
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ישמש את צרכי הרכבת.
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
12. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, ומכל חוב או שיעבוד, למעט עמוד חשמל בדרך מס' 594.
13. חלוקה חדשה ואיחוד
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. החלקה המוצעת א' תירשם על שם עיריית חיפה כשהיא פנויה מכל מבנה דייר ו/או חפץ.
החלקה המוצעת ב' תירשם על שם "הזרע ג'נטיקס בע"מ" או מי שיבוא במקומם.
ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.
ה. היתרי בנייה יוצאו לאחר הגשת תכנית הצעת חלוקה/איחוד למוסדות התכנון ואישורה ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

14. שטחי דרכים מבוטלות
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט ויצורפו לחלקות הגובלות.
15. שטח הבנייה המותר וגובה הבניינים
סה"כ שטח הבניה למטרות העיקריות לא יעלה על 150 אחוז בגובה 15 מ' ויכלול את כל השטחים המקוריים בבניין להוציא שטחי השירות שיפורטו להלן. הוראות הבנייה אינן חלות על מבנים הקיימים בהתאם להיתרי בניה ביום אישור התכנית לעניין גובה הבניין והמרווחים. מבנים קיימים יכללו בתחשיב שטחי הבניה.
- 15.1 שטחי שירות:
שטחי שירות יהיו בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1400 ש"ש.
16. מרווחים
קו בניין לבניה חדשה יהיה כפי שמסומן בתשריט.
מבנים קיימים בתחום קו בניין מיוחד לבניינים הקיימים לא ייהרסו.
בתחום שבין קצה רצועת המסילה לקו הבניין תאסר כל בניה וחניה.
17. פיתוח המגרש
על יוזמי התכנית ואו חוכריה ואו בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
18. מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת מבנים במרווחים.
19. גדרות
הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו לצד הרחוב גדר בטון אטומה בגובה 1.80 מ'. לכל יתר הצדדים כל צורת גידור שתאושר ע"י מהנדס העיר.
20. חניה
על בעלי ואו חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן.
21. חילופי קרקעות
א. מחלקה 98 בגוש 10903 אשר בבעלות "הזרע ג'נטיקס בע"מ" הופרש מגרש א' בשטח 755 מ"ר (בקירוב).
מגרש א' יירשם ע"ש עיריית חיפה.
ב. החלקות 95 ו-89 בגוש 10903 אשר בבעלות עיריית חיפה המהוות חלק מדרך 587 הנועדה לביטול בשטח כולל של 1496 מ"ר יועבר ע"ש "הזרע ג'נטיקס בע"מ".

22. שינוי מיקום חכניסה הראשית למפעל "חזרע"
מפעל "חזרע" יעביר בעתיד את שער החניסה הנוכחי על חשבונו למקום החדש בהתאם לבקשה לחיתור שתאושר ולפי דרישת העירייה.

23. סלילת דרכים
בעלי חקרקע חכלולים בתכנית זו חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה מגוננים ועצי שדירה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

24. היטל השבחה
היטל השבחה - ישולם כחוק.

25. שטח תכנון מחדש - הגבלות בנייה
מתן חיתור בנייה בשטח עליו חלות הגבלות בנייה כפוף לחכנת ואישור תחילה של תכנית חלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' שתכלול את השטח הנדון.

26. תאורה
יזומי התכנית או מקבלי חיתור בנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

27. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל
א. לא יינתן חיתור בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן חיתור בנייה רק במרחקים מפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל חקרקע בין התיל החיצוני וחקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או חקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן מ-3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור וחכמה מחברת החשמל.

ג. עמודים שיימצאו בתחום דרך לביטול יועתקו על חשבון יזומי התכנית.

28. 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.
29. מקלטים
לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
30. שרותים
- א. ניקוז מי-גשם
לא יינתן היתר בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב, ושיבוצעו לשביעות רצונו. על יוזמי התכנית לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. אספקת המים
- 1) אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- 2) לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בקווי מים המסומנים בתכנית בריכות מעל למגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמיה.
- ג. ביוב
לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. הידרנטים
על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
31. תנאי למתן היתר בניה
היתר בניה למבנים חדשים יינתן לאחר קבלת אישור רשות שדות התעופה. היתר בניה יובא לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

עורך התכנית
 ביתן שלם / נ. א.
 ג'רוד יוסקוביץ
 אדרהכל ומתכנן עירוני

נזומי התכנית
 הזרע ג'נטיקס בע"מ
 הזרע ג'נטיקס בע"מ

בעלי הקרקע
 הזרע ג'נטיקס בע"מ
 הזרע ג'נטיקס בע"מ

מרדכי דלל
 מ"מ מנהל אגף הנכסים
 30.9.03

ביתן שלם / נ. א.

עדכון למתן תוקף 17.8.2003
 6.6.2004

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1974

הומלץ להפקדה
 בשיבה ה" 11 - ב" 25.494
 14.494

דל' י. 1707 -
 מהנדס העיר

י. ע. 1707 -
 יושב ראש הועדה

ס. ג. חר

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

אישור תכנית מס. חפ/ 1974

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.7.03 לאשר את התכנית.

א. לוי
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/ 1974

מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4505

מיום 20.3.97

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/ 1974

מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5318

מיום 1.8.04