

תוכנית מפורטת מס' חפאג/1205/חפ/1833/ה'
מסוף כרמל א' – מבנים ושימושים

דברי הסבר

תוכנית זו עוסקת בפיתוח מסוף המטענים המכונה "כרמל א'" בנמל חיפה לשם הפיכת הנמל לנמל בינלאומי מודרני, שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר לטעינת אוניות מטען ולפריקתן. התוכנית הוכנה בהמשך לתוכנית האב לפיתוח הנמל שאושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 1995.

הרחבת הנמל והפעלתו חשובות ביותר לשם פיתוח כלכלת ישראל על ידי ייעול אופן יצוא סחורות מישראל ויבוא סחורות אליה ועל ידי קיצור זמן שהיית המטענים בנמל, המקצר את זמן האספקה של המטענים. בכך גדלה התחרותיות הישראלית בשוק הגלובלי ובכך השפעה רבתי על המשק. כמו כן, חשוב פיתוח הנמל לשם חיזוק מטרופולין הצפון במרחב הלאומי של ישראל.

התוכנית נגזרת מתוכנית המתאר הארצית מס' תמ"א/13/ב/1/א' שאושרה בשנת 2003 וכללה הוראות תוכנית מפורטת לייבוש הים, הקמת הרציף, הקמת תשתיות המסוף והוספת שטח תפעולי נמלי. מכוחה ניתנו התרי בניה לביצוע עבודות יבוש הים והקמת הרציף ותשתיותיו.

תוכנית זו קובעת מסגרת תכנונית לבניה ולשימושים במסוף כרמל א' על ידי קביעת תכליות ושימושים, קביעת מתחמי בינוי וזכויות בניה, קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומתקנים נמליים וקביעת הוראות והנחיות לעניין שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים בטיחותיים. השימושים המותרים בתוכנית זו אינם כוללים פריקה, טעינה ואחסון של חומרים מסוכנים.

הליך הכנת התוכנית כלל תסקיר השפעה על הסביבה שהוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, נבדק ואושר על ידי גורמיו ומהווה מסמך רקע לתוכנית. מסקנות התסקיר מוטמעות במסמכי התוכנית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מחוזי חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מפורטת

מס' חפאג/1205/חפ/1833/ה'

מסוף הכרמל - שלב א' בנמל חיפה - מבנים ושימושים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 29.5.07 חפאג/1205/חפ/1833/ה'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.5.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. חפאג/1205/חפ/1833/ה'
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5657
מיום 30.4.07

הודעה על אישור תכנית מס. חפאג/1205/חפ/1833/ה'
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5700
מיום 8.8.07

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' חפאג/1205/חפ/1833/ה' מסוף הכרמל – שלב א'
בנמל חיפה - מיבנים ושימושים.

2. מקום התכנית
מחוז: חיפה.
עיר: חיפה.
תחום נמל חיפה.

3. מסמכי התכנית
3.1 מסמכים מחייבים:
3.1.1 הוראות התוכנית - 6 דפים.
3.1.2 תשרים בק"מ 5000:1.
3.2 מסמכים מנחים:
3.2.1 נספח בינוי מנחה – מחייב במיקום ערוגת מכולות עם חומרים מסוכנים כאמור בסעיף 12.2.
3.2.2 נספח תנועה – גליון 1: תרשים סביבה ומסילות.
גליון 2: נספח תחבורתי – תנועה.
גליון 3: שער הנמל.
3.2.3 נספח תשתיות תת קרקעיות קיימות.

4. גושים וחלקות
גוש 10846.
חלקות: 6, 8
חלקי חלקות: 20

גוש: 10875
חלקות: 1,2,53
חלקי חלקות: 3

גוש: 10891
חלקי חלקות: 21

גוש: 10897
חלקי חלקות: 19, 42

גוש: 10924
חלקי חלקות: 2,3

גוש: 10928
חלקי חלקות: 1

גוש: 11675
חלקי חלקות: 1

5. שטח
כ - 1628.90 דונם.

6. יזום התכנית
חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ.
דרך מנחם בגין 74, ת"א.
טל' 03-5657082.

7. בעלים
מדינת ישראל, באמצעות חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ.

8. העורך
מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ
רח' הרצל 69, טירת הכרמל. טלפון: 04-8571115.

9. מטרת התכנית
קביעת מסגרת תכנונית לבניה ולשימושים במסוף כרמל שלב א' בנמל חיפה ע"י:
9.1 קביעת התכליות והשימושים בשטח התכנית.
9.2 קביעת מתחמי בינוי וזכויות בניה בשטח התוכנית.
9.3 קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומתקנים נמליים.
9.4 קביעת הוראות והנחיות לעניין שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים בטיחותיים.

10. יחס לתכניות אחרות
10.1 הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ומעגנות תמ"א 113 ב' 1 א' (מסוף הכרמל - שלב א') יחולו על תוכנית זו.
10.2 תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' חפ/433, חפ/1454, חפ/146, חפ/535. במקרה של סתירה, יקבעו הוראות תוכנית זו.

11. תכליות
11.1 שטח ימי נמלי - שטח המיועד לעיית ולעגניה; בשטח זה יותרו השימושים בהתאם לתמ"א 13 ב' 1 א'.
11.2 שטח תפעולי נמלי - בשטח זה יותרו השימושים והעבודות הבאים:
מתקני שיוע ומיפול במטען כללי ובמכולות; שטחי איחסון, מבנים ומתקנים לאחסון ולטיפול במטענים אלה; אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים; מבנים ומתקנים של שער הנמל; שטחי תנועה וחניה; צירי תנועה נמליים לכלי רכב ולרכבת; מבנים ומתקנים

ומערכות תשתית הנדסית, מתקני תדלוק; כל מבנה, מתקן או שימוש הדרושים לתפעול הנמל, לאחסנה, לתחזוקה ולשרותים הנלווים לשימושים אלה. לא תותר פריקה, מעינה ואחסון של חומרים מסוכנים אלא על סמך תוכנית מפורטת מאושרת לנושא זה.

12. הוראות בניה

12.1 שטח הבניה הכולל בתוכנית לא יעלה על 31,000 מ"ר, מהם 16,000 מ"ר במתחם השער 1 - 15,000 מ"ר במתחם המסוף.

12.2 נספח בינוי - הינו מנחה. מחייב במיקום ערוגת מכולות עם חומרים מסוכנים. המבנים המסומנים בו מייצגים שלב א' של המסוף. לבניה עתידית שאינה כלולה בנספח הבינוי, תוגש תוכנית בינוי מנחה מעודכנת, בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית.

12.3 גובה מבנים - גובה מבנים מרבי הינו 25 מ' מעל פני הרציף (שגובהו 2.70 מ' מעל פני הים) ואינו כולל אנמנות ומתקני קליטה על בונינים.

12.4 בתחום גבול התוכנית, חריגת זרועות המנופים אל מחוץ לתחומי המגרשים, לא תהווה חריגה מהוראות תכנית זו.

12.5 קו בנין למגרשים הגובלים במגרשים בבעלות חח"

תאסר בניה/אחסנה בשטח הצמוד לגדר המשותפת לנמל ולתחנת הכח ברצועה שרוחבה כ-10 מ'.

12.6 מתקני תדלוק

תנאי להיתר בניה למתקני תדלוק יהיה, כי למתקנים יהיו אמצעים למוניעת זיהום ים באישור המשרד להגנת הסביבה.

12.7 חיפוי מבנים

כל המבנים יחופו בחמרי גמר קשיחים.

12.8 מערכות תשתית

12.8.1 ביוב, מים, ניקוז - על יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ו/או מפעיל הנמל, להקים את התשתית הנדרשת למערכת אספקת המים, מערכת הביוב ומערכת ניקוז מי הנגר בהתאם להוראות תמ"א/13/ב'1/א' ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

12.8.2 לא ינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרו התכנונים להתחברויות של מערכות התשתית למערכות העירוניות, הכל בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

12.8.3 חשמל - רשת החשמל החדשה בתחום תכנית זו תהיה על או תת-קרקעית מרחק לבניה מקו מתח עליון ברח' וילבוש יהיה עד 3 מ'. ניתן לאחסן מכולות מעל קו מתח או מתחתיו, למעט מכולות עם חומרים מסוכנים.

12.8.4 מובל המים החמים של תחנת הכוח יהיה תת-קרקעי. מיקומו המדויק של המובל יקבע בהיתר להקמת המובל ולהפעלתו וינתן רק לאחר שנערך תאום הנדסי בין חברת נמלי ישראל לחברת חשמל.

מודגש כי יעוד הקרקע על פני הקרקע, מעל המובל התת - קרקעי, נשאר "שטח תפעולי נמלי". אולם לא ינתן היתר בניה בשטח שמעליו המסומן

בתשרית כמובל מים חמים אלא אם הובטחה האפשרות ההנדסית להקמחו.
בתשרית לרישום מקרקעין תתאפשר הבחנה בין שטח המובל לשטח הרציף
שנמעליו.

12.8.5 תותר זכות מעבר בעת חרום ולשם תחזוקת מערכות, דרך שער החרום המזרחי
של המסוף לכיוון שער חרום של תחנת הכת.

13. איחוד, חלוקה ורישום

- 13.1 גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות המגרשים שנקבעו בתוכנית זו, יבוטלו
בהתאם למסומן בתשרית.
- 13.2 השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות המגרשים המוצעים בתוכנית זו.
- 13.3 תותר חלוקת משנה למגרשים, בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 13.4 רישום מובל המים החמים – ראה סעיף 12.7.4.
- 13.5 על יוזם התוכנית או על בעל הזכות במקרקעין, להגיש לאישור מוסדות התכנון,
תשרית חלוקה לצרכי רישום התואם את החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, או את
חלוקת המשנה שתאושר כאמור בס"ק 13.3 לעיל. התשרית שיאושר, יוגש לרישום
בלשכת רישום המקרקעין. הגשת תשרית כאמור למוסדות התכנון תהווה תנאי להוצאת
היתר בניה.

14. בטיחות מיסה

- 14.1 מבנה/מתקן/עגורן שגובהו המוחלט 50 מ' ומעלה, יאושר על ידי רשות התעופה
האזרחית.
- 14.2 לא יתאפשרו שינוע ואחסון מטענים מונשי ציפורים בתחום התוכנית, ללא קבלת
הנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית.

15. מינעת מפגעים סביבתיים

- 15.1 מפעיל המסוף יהיה אחראי לתחזוקת מערכת הביוב, הניקוז ומערכת איסוף ופינוי
האשפה משטח התוכנית לאתרים מאושרים בחוק.
- 15.2 יוזם התוכנית ומפעיל המסוף יעשו ככל הניתן לצמצם ולמנוע מפגעי רעש.

16. הנחיות לתפעול מערכת התנועה

תנועת כלי הרכב הפרטי בשער תופרד מתנועת משאיות.

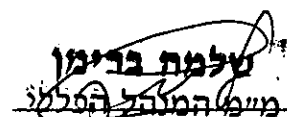
17. הפעלת מסוף כרמל א' – תנאי מיוחד

הפעלת מסוף כרמל א' (קרי: פריקת מכולות מאוניות ומעינתם עליהן לצרכים מסחריים
ומיפול במטענים לצרכים אלה) לא תותר אלא לאחר אישור תוכנית שתכלול בתכליותיה
פריקה, טעינה ואחסון חומרים מסוכנים וחלק ממסמכיה יהיה תסקיר השפעה על הסביבה
שיכלול סקר סיכונים מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. לענין זה – הפעלת נמל : פריקה,
טעינה, שינוע, איחסון מטענים, מיפול ותחזוקת מטענים וכן הפעלת שירותים נלווים.
למרות האמור לעיל רשאית הועדה המחוזית להתיר הפעלת הנמל, בתנאי שהתכנית שעניינה
חומרים מסוכנים מופקדת ובתנאי שהשתכנעה לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה
כי אין בהפעלת הנמל משום פגיעה ביישום הוראות התכנית המופקדת וכי הפעלת הנמל יביא
לשיפור במיפול בחומרים המסוכנים בהשוואה לקיים היום טרם הפעלת הנמל החדש.

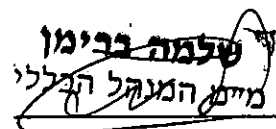
18. היטל השבחה ישולם כחוק.

19. חתימות:

יוזם ומגישים:


שלמה ברימן
מיימ המנהל הכללי

בעל הזכות במקרקעין:


שלמה ברימן
מיימ המנהל הכללי

עורך התוכנית:


אוריכלים
מנספלד-קהת מיז