

30.10.2011

תכנית מס' חפ/1833/ה/1

מבא"ת 2006

19 א"ק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1833/ה/1

שם תוכנית
מסוף כרמל א' - נמל חיפה:
פריקה, טעינה, שינוע ואחסון מכולות חומרים מסוכנים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
06-11-2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. חפ/1833/ה/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה לאשר את התכנית. ביום 21.6.11 9062600 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1833/ה/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6131 ביום 29.8.10</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת בהמשך לתכנית המאושרת חפאג/1205/חפ/1833/ה – ומטרתה לקבוע מסגרת של פריקה, טעינה, שינוע ואיחסון מכולות חומ"ס בנמל חיפה.

תכנית זו נערכה על בסיס סקר סיכונים שנערך כחלק מתסקיר השפעה על הסביבה שאושר לתכנית הראשית חפאג/1205/חפ/1833/ה.

סקר הסיכונים הוכן על ידי פז הנדסה וניהול (1980) בע"מ ו-TNO – הולנד ולווה באופן צמוד ומקצועי על ידי חנ"י.

במאי 2008 עודכן סקר הסיכונים ובספטמבר 2008 הוגש מסמך ההשלמות לסקר הסיכונים.

כחלק מהכנת סקר הסיכונים בשיטה ההסתברותית נאספו נתונים על האוכלוסייה הקיימת והעתידית סביב הנמל. נתונים על פריסת האוכלוסייה מסוכמים ב"סקר פריסת האוכלוסייה לנמל כרמל א' דו"ח סיכום דצמבר 2006".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסוף כרמל אי - נמל חיפה : פריקה, טעינה, שינוע ואחסון מכולות חומרים מסוכנים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפ/1833/ה/1	מספר התוכנית	
1628.9 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
11.10.2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X 202,000
 קואורדינטה Y 747,000
- 1.5.2 תיאור מקום נמל חיפה – מסוף כרמל – שלב א'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
 בתוכנית התייחסות לתחום כל תחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה
 שכונה מפרץ חיפה - נמל חיפה
 רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10846	מוסדר		6,8	20
10875	מוסדר		1,2,53	3
10891	מוסדר		-	21
10897	מוסדר		-	19,42
10924	מוסדר		-	2,3
10928	מוסדר		-	1
11675	מוסדר		-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפאג/1205/חפ/1833/ה	1001,1002,1003,1004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שטח ללא מעמד מוניציפאלי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.10.2003	5233	-	כפיפות	תמ"א/13/ב/1/א
17.07.2006	5553	-	כפיפות	תמ"א/13/ב/1/א
08.08.2007	5700	תכנית זו מהווה השלמה לתכנית המאושרת ותתפרש יחד עם מסמכיה. במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו.	פירוט	חפאג/1205/חפ/1833/ה
07.01.2010	6044	תכנית מאושרת הינה תכנית זמנית להתרת איחסון מכולות עד אישור תכנית זו	כפיפות	חפאג/1205/חפ/1833/ה/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים בע"מ	21.03.2010	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים בע"מ	21.03.2010	1	-	1:5,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים בע"מ	21.03.2010	1	-	1:2,500	מחייב לגבי מיקום ערוגות חומרים מסוכנים	נספח בניוי
	-	אמן - ארגון ומדעי ניהול יעצים בע"מ	דצמבר 2006				מסמך רקע	סקר פריסת האוכלוסייה לנמל כרמל א' דו"ח סיכום דצמבר 2006
	המשרד להגנת הסביבה	פז הנדסה וניהול בע"מ (1980)	מאי 2008				מסמך רקע	סקר הסיכונים מאי 2008
	המשרד להגנת הסביבה	פז הנדסה וניהול בע"מ (1980)	ספטמבר 2008				מסמך רקע	מסמך השלמות ספטמבר 2008

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	michall@sraptors.co.il	03-5622281	-	03-5657082	74, תל-אביב	513569780	חברת נמלי ישראל	-	-	-

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות
michall@sraptors.co.il	03-5622281	-	03-5657082	74, תל-אביב	513569780	חברת נמלי ישראל	-	-	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות
michall@sraptors.co.il	03-5622281	-	03-5657082	74, תל-אביב	513569780	מדינת ישראל באמצעות חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ	-	-	-	-

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
Dorit_s@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5473516	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל		רשות מקומית	6661	006277214	עוזי גורדון	006277214
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355	טירת כרמל 2, היוזמה 2		חץ הצפון	1004	024343493	אלדד נטוביץ	024343493
yoay@pazeng.co.il	04-8709757		04-8704585	דרך עכו 140א, קריית ביאליק		פז הנדסה וניהול בע"מ (1980)			יואב פיטטיגר	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
סקר הסיכונים	סקר הסיכונים מאי 2008 ומסמך ההשלמות מספטמבר 2008 המצורפים לתכנית זו כמסמך רקע על פי האמור בסעיף 1.7 לעיל.
סקר 2015	סקר בו תיערך בדיקה מחודשת של הסיכונים בשנת 2015.
סקר האוכלוסייה	סקר פריסת האוכלוסייה לנמל כרמל א' - דו"ח סיכום מדצמבר 2006.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת מסגרת תכנונית להיקפי פריקה, טעינה, שינוע ואיחסון מכולות חומרים מסוכנים במסוף כרמל שלב א' בנמל חיפה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הנחיות לפריקה, טעינה, שינוע ואיחסון מכולות חומרים מסוכנים במסוף כרמל א'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1628.9
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					

בהתאם לתכנית חפאג/1205/חפ/1833/ה'1

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מעגנה – תחום ימי
		2	מעגנה – תחום יבשתי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
30%	493.46	מעגנה – תחום יבשתי	30%	493.46	שטח תפעול נמלי
70%	1135.44	מעגנה – תחום ימי	70%	1135.44	שטח נמלי ימי
100%	1628.90		100%	1628.90	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מעגנה – תחום יבשתי, תא שטח מס' 2

4.1.1 שימושים

בשטח זה יותרו השימושים והעבודות הבאים: הקמת מתקני פריקה, טעינה, שינוע מכולות חומרים מסוכנים ואחסונם באזור מיועד לכך כמסומן בנספח הבינוי כערוגת חומרים מסוכנים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, מבנים, מתקנים ומערכות תשתית לתחזוקה ולשירותים הנלווים לשימושים אלו.

4.1.2 הוראות

- א. חומרים מסוכנים GT-5 (1) כל החומ"ס המסומנים כגזים רעילים מקבוצת GT-5 יפרקו, יטענו ויאוחסנו במסוף כרמל א' בלבד.
- (2) כל עוד לא יועתק אזור הפריקה והטעינה הרכבתי ממסוף חיפה מזרח א' החומ"ס המסומנים כגזים רעילים מקבוצת GT-5 ישונעו במשאיות דרך השער המזרחי בלבד.
- (3) המשרד להג"ס על פי סמכותו ובהתאם לתוצאות סקר הסיכונים המצורף לתכנית זו, רשאי לאפשר סטיה מסעיף (2) לעיל, ובתנאי שיוכח כי צומצם הסיכון על העיר התחתית.
- ב. חומרים מסוכנים ברום - סקר 2015 (1) היקף האחסון של מכולות הברום במסוף כרמל א' ובמסוף חיפה מזרח א' יתחלק באופן שווה. (50 % לכל מסוף).
- ג. עד שנת 2015 תיערך בחינה מחודשת של כל הסיכונים. הבחינה ומסקנותיה יוצגו בפני הוועדה המחוזית. עד למועד זה היקף מכולות הברום אותם ניתן להעביר בנמל יהיה עד 2500 מכולות ברום בשנה בלבד.
- ד. בתקופת הביניים עד עדכון הסקר בשנת 2015, כאמור בסעיף 4.1.2 ג' לעיל, תכניות חדשות לפיתוח עירוני בסמיכות לתכנית כרמל א', יידרשו לבצע בחינה של היקף אוכלוסית המשתמשים העתידה להיוסף מכוחן, מעבר לאכלוסיית הבסיס שנלקחה בחשבון בסקר להערכת הסיכונים לתכנית כרמל א', ואת עמידותה בקריטריונים הקבילים. במידה ובסקר הערכת הסיכונים יקבע המשרד להגנת הסביבה כי קיימות חריגות מהקריטריונים הקבילים, יצומצם הסיכון החורג מתחום תכנית זו, ע"פ הנחיות שינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה לחנ"י (כגון צמצום כמות מכולות הברום המותרת להעברה בשנה בנמל, ביחס לתכניות חדשות לפיתוח עירוני בעיר התחתית) בהתאם למסקנות של סקר הסיכונים, ובאופן שלא יוגבל הפיתוח העירוני. ישום ההפחתה וככל שיידרש יהיה בעת מתן היתר בניה מכח התכנית החדשה. במידה והצמצום הנדרש במספר מכולות הברום יעלה על 500 מכולות, תשוב הועדה ותדון בנושא.
- ה. נוהלי חירום וצוות חירום (1) נוהלי הקבע, נוהלי החירום וצוות חירום הקיימים בנמל חיפה, בכל הקשור לפריקה, טעינה ולאחסון חומרים מסוכנים, יופעלו במלואם במסוף כרמל א' תנאי התפעול של מערכת קליטת דליפות ונגר בערוגות חומ"ס תוסדר טרם התחלת השימוש בערוגה עם המשרד להגנת הסביבה – אגף ים וחופים איסוף תשטיפים

שם ייעוד: מעגנה – תחום ימי, תא שטח מס' 1	4.2
שימושים שטח המיועד לשייט ולעגינה. בשטח זה יותרו השימושים בהתאם לתכנית חפאג/1205/חפ/1833/ה.	4.2.1
הוראות תכנית זו כפופה בהוראותיה לייעוד קרקע זה, לתכניות מאושרות תמ"א 13/ב/1א' ולחפאג/1205/חפ/1833/ה.	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			שטח לכוניסה הקובעת		גודל מורש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת	מעל						מתחת לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ	שירות				עיקרי

על פי תכנית תמ"מ/תמ"מ/555/2005
 תמ"מ/תמ"מ/1000/הפ/1833/ה/1 מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית מחייב בכל הנוגע למיקום ערוגת חומרים מסוכנים על פי האמור בתכנית חפאג/1205/חפ/1833/ה'.

6.2 פקיעת תוקף התכנית

תוקף התכנית יפקע בסוף שנת 2015.
ניתן יהיה להאריך את תוקף התכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית והולחוף ובכפוף לביצוע ניטור ולקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שלמה ברימן לי"ר תאגיד מנהל הכלכלי חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: עוזי גורדון תאגיד: עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תאריך:	מספר תאגיד: 513569780
יזם בפועל	שם: שלמה ברימן תאגיד: מנהל הכלכלי חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה ברימן תאגיד: מנהל הכלכלי חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 6661