

3800036

מדינת ישראל

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1180 ג' "אזור מלאכה ואחסנה בגוש 10873". הוגשה ע"י מקרקעי ישראל באמצעות משרד ת.ד.מ. ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מיחאר מקומית מס' חפ/1180 ג' - אזור מלאכה ואחסנה בגוש 10873" (להלן - "תכנית זו"), ותחול על השטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והנושא אותו השם (להלן - "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250, ומהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו-מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום תאריך להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המיחאר של העיר חיפה.	422			15.2.34
א229	תכנית המיחאר של העיר חיפה (תיקון)	1562		6.5.43	

הערה: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות הבאות:

191	הדרך המזרחית לואדי רושמיה	708			5.8.37
א191	תיקון הדרך המזרחית לואדי רושמיה	1335		13.10.38	18.5.44
434	תכנית מאוחדת 14 בליונות 150-254	825			
א1180	תחנת דלק באזור מוסבל ומלאכה (גשר פז)		1586		18.12.69

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין דרך בר-יהודה לבין מסילת הברזל.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 73 דונם בקירוב.

ב. חלוקת שטחים תהיה בהתאם לסבלת השטחים המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בהשריט בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בחכנית

גוש 10873, חלקות 11, 17, 18, 23, 29.  
חלקי חלקות 3, 4, 6, 9, 10, 22, 30.  
גוש 10872, חלקי חלקות 171, 174, 175, 177, 178, 181, 518, 148, 149, 538, 465, 156.

7. בעלי הקרקע

רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים (פרטיים).

8. יוזם התכנית

מינהל מקרעי ישראל.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ליעד שטחים לרכבה ישראל, לכביש אזורי מחיטה לצפון הארץ (עם חיבור לדרך בר-יהודה הקיימת), והשאר - לשטח מלאכה ואחסנה.

10. באור סימנני התשריט

א. קו כחול עבה	בבול התכנית
ב. שטח צבוע סגול	שטח למלאכה ואחסנה
ג. שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
ד. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ה. ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ו. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ז. קו אדום	קו רחוב
ח. קו אדום מרוסק	קו בנין
ט. קו משונן בכוונים הפוכים, בצבע התשריט	בבול גוש שומה
י. קו <del>ירוק</del> ירוק מרוסק	בבול חלקה קיימת
יא. ספרה ירוקה בתוך עיגול	מספר חלקה קיימת
יב. שטח מקווקו בקוים אדומים אלכסוניים	שטח דרך מבוטלת
יג. שטח צבוע אפור	שטח רכבה ישראל
יד. שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
טו. שטח צבוע אדום	שטח דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון 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 הבנין האמורים.

12. זרכים

- כפי שמוגדרת "דרך" בתכנית המיתאר של חיפה.

שטח מלאכה ואחסנה

- מותר להקים בשטח מבנים בגובה עד 4 קומות, לצרכי מלאכה ואחסנה, בשטח של 50% בקומה משטח החלקה החדשה.

שטח צבורי פתוח

- ישמש לנטיעות ולמעבר להולכי רגל, וכן

לדרכי כניסה מן הכביש אל השטח למלאכה ואחסנה.

13. חלוקה חדשה  
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.  
ב. השטחים יאוחדו לשם יצירת חלקה מוצעת למלאכה ואחסנה, הכוללת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, תוך צירוף שטח הדרכים המסומנות לביטול.
14. רישום  
א. שטח דרך מס' 2 ירשם על שם מדינת ישראל כדרך ארצית.  
ב. שאר השטחים יוקצו ויקטרו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
15. גובה בנינים  
גובה הבנינים יהיה לא יותר מ-4 קומות.
16. פיחות המגרש  
על חוכרי הקרקע לבצע את עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, ניקוז, שהילה וכו'.
17. גדרות  
הגדר מסכיב לשטח תהיה בגובה של 1.80 מטר, כלחי שקופה, ומחומר וצורה כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
18. חניה  
על חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעיה החניה בתוך תחומי מגרשיהם, בהתאם לחקן.
19. סלילת דרכים  
א. יוזמי הבניה או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים מס' 1, 3, 4, בהתאם לחוק.  
ב. יוזמי התכנית ישתתפו לפי החוק גם בסלילת דרך מס' 2.  
ג. לא חותרנה פניות שמאליות מדרך מס' 1 אל אזור מלאכה ואחסנה וממנו.
20. תאורה  
חוכרי הקרקע חייבים להחקיץ על חשבונם תאורה רחובה, כולל עמודים ופנסים.
21. בניה בקרבת קווי חשמל  
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה, הנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>המרחק</u>	<u>סוג קו השמל</u>
2.0 מ'	קו מחת נמוך
5.0 מ'	קו מחת עד 22 ק"ו
8.0 מ'	קו מחת עד 110 ק"ו
10.0 מ'	קו מחת עד 150 ק"ו

אינן לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה; ואין להפורר מעל ובסמיכות לכבלים הללו אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת החברה לכך.

**22. החנות טרנספורמציה**

לא יורשו החנות טרנספורמציה על עמודים בחרומי חכניה זו, אלא רק בתוך סבכים שיוקמו בתוך גבולות הכנין המוחרים.

**23. מקלטים**

לא יוצא רשיון בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא הוצא העודה שימוש בכנין אלא אם כן המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**24. שירותים**

**א. גיקוז מי גשם**

לא ינתן היתר בניה בטרם הרבטח גיקוז השטח בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר לשביעות רצונו.

**ב. אספקת מים**

אספקת מים לבנינים בשטח חכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

**ג. ביוב**

לא ינתן היתר בניה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לביוב צבורי. לא תנתן העודה לשימוש בכנין לפני שיהובר לביוב הצבורי, ולפני מתן אישור של מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ד. הידרנטים**

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

**25. הנחות**

כל המעוניין, המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון חנאים המצויקים מחן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש לועדה להכנון ולבניה של העיר חיפה בקשה לקבל הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר או לדחות בקשה כזו.

**26. שטח צבורי פתוח**

יזומי החכנית חייבים לפתח את השטח הצבורי הפתוח הכלול בחכנית.

**27. מס השבחה**

ישולם מס השבחה כחוק.

*[Signature]*  
מרדכי שושני  
אדריכל ראשי מ.מ.מ.

*[Signature]*  
הא"ס  
מנהל מחוז חיפה  
מינהל מקרקעי ישראל

*[Signature]*  
ארימור גול  
נהל מחוז מ.מ.מ.

מגיש החכנית

רוב בעלי הקרקע

יזומי החכנית

50

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1180 ג

**הומלץ לסתן חוקר**

בישיבה ה' 23 בי 74

יושב ראש הועדה

מחורט העיר

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1180 ג

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 23 בי 74

יושב ראש הועדה

מחורט העיר

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1180 ג

מס' חפ' 10.3.74

מס' חפ' 1080

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

מס' חפ' 1180 ג

מס' חפ' 10.3.74

מס' חפ' 1080

מס' חפ' 36; 54

מס' חפ' 19.10.76; 30.2.77

מס' חפ' 443

3' דבסל תשל

המורה המקומית לחכמי ולפניה - היפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1180 ג

מס' חפ' 24.11.77

מס' חפ' 443