

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מס' חפ/1159 - "הרחבת דרך יפו בין גן אליהו ועין חיים"
הוגשה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מיתאר מקומית" תכנית מס' חפ/1159 - הרחבת דרך יפו בין גן אליהו ועין חיים" (להלן "תכנית זו"). והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בחשורים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם פנ"ל (להלן "החשורים"). החשורים הוא בקנה מידה 1:1000 ומחוצה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשנויים שחלו או יחולו בהם מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית חפ/229 המאושרת ו-חפ/229 א' המומקדת - יחולו הוראות תכנית זו.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ד	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום לשכת חוקר
166	מסדר הכרמליחים	515			30.5.35
645	מרכז קניות בואדי ג'מל	1255			18.3.43
654	מתחם שפת הים	1456			22.11.45

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכניסה המערבית לעיר בין גן אליהו הנביא ושכונת עין-חיים וכוללת את הדרך הישנה תל-אביב ושורת מגרשי בנייה במעלה ההר.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 35.5 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

מצפון: לאורך גבול החלק 36 בגוש 10801.

ממזרח: חוצה את דרך יפו.

מדרום: לאורך גבול החלקות 3, 4, 20, 21 בגוש 10912, חלק 25 בגוש 10816.

ממערב: המשך דרך יפו.

6. חזקת הכלולה בתכנית זו

גוש	חלק	בעלות
10801	10	עיריית חיפה
"	54	ממשלה
10912	8-5	מינהל מקרקעי ישראל
"	9	מסדר הכרמליחים
10912	10	מינהל מקרקעי ישראל
"	11	מסדר הכרמליחים
"	13-12	מסד הכרמליחים מינהל מקרקעי ישראל
"	14	שרון חרזה
"	15	בוכמן סאול
"	17-16	מינהל מקרקעי ישראל
"	18	לוינזון

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

דרך חיפה - תל-אביב המשמשת כניסתה דרומית לעיר צרה מאוד במקום זה בגלל קרבת מזדון אל הים והמגאות קו מסילת הברזל באותה רצועה צרה. על מנת לאפשר זרימה חופשית של התנועה יש צורך בתשתית הרחבה האומריבי של הדרך שהוא 40 מ' רומה לשכונה עין - הים גם לאורך השכונה הזו ועד לפצולה לדרך יפו ודרך אלנבי, של כל אחת סחן רוחב של 32 מ'. שארית חלקות הבנייה לאחר הרחבת הדרך הומכת לשטח צבורי פתוח, מאחר ואין אפשרות לתח גישה לחלקות בנייה לאורך כביש עורקי. חלק מהחלקה 5 בגוש 10912 נשארה לבנייה, בהתאם לתכנית מאושרת.

9. באור מיתוני התשרים

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע חום כהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע כחום	אזור מגורים א'
קו פרוסק	גבול חלקה קיימת
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח מסוים בצבע התשרים	שטח מרכבה (מחוז, לשטח התכנית)
שטח מנוקד מוקף בצבע אחור	בניין להריסה

10. שמות הקרקע ובבנינים

לא יגוון רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת החכליות

אזור מגורים א' כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה, הבישה לחלקה 5 (חלק) חתיה דרך רח' העוגן.

שטח צבורי פתוח כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה. דרכים ושבייליק להולכי רגל כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. המקצו ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאחריים לבניני ציבור, שטחים צבוריים טווחיים דרכים ושביילים להולכי רגל, נועדים להפקעה, בעלי הנכסים הכלולים בתכנית יפוצו בהתאם לחוק עכור המקצו נכסיהם.

13. שטח צבורי פתוח

א. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית חייבים להשתתף במתוח השטחים הצבוריים כולל מגושי משחק לילדים ומבוגרים בהתאם לתכנית מהנדס העיר ולפי תכנית המתאר.

ב. וותיה מותרת הקטת קיוסקים למשאאות קלים, לעוזנים וכו' והחנות סרנסמורמציה, חכל בהתאם לדרישות או הסכמת מהנדס העיר.

14. גגות הבנינים

לא יותרו בתחומי תכנית זו גגות שטוחים אלא באם ירופפו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

14. שטח הבנייה המותר

על החלקה 5 (חלק) יהיה שטח הבנייה 34% מהשטח נטו.

15. גובה הבנינים

באזור מגורים א' יהיה גובה הבנינים 3 קומות על עמודים.

16. שמירה על האדמה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל טתחי המרמסות, וחלונות, מנים המרמסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר החקנה דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכניה כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה החקנה זרועות למחלי כביסה על המרמסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי מלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות להנורי חום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאלית מחוברת כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ח. החקנה מרמסות וחלונות ראווה תהיה טעונה אסור מיוחד של מהנדס העיר.

17. פחות המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילה וכו'.

18. מבני עזר במרונחים

לא תותר הקמת מבנים במרונחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולהחנות סרנספורמציה של חברת החשמל במרונחים הצדדיים או קדמיים. במקרה והמבנה יוקם בקו הרחוב, לא תורשה החקנה שערים הנפתחים לתוך הדרך הציבורית.

19. גדרות

הגדרות בתחום חכניה זו יבנו כדלקמן:
א. בצד הנמוך של הדרך, גדר שקומה ממוסות ברזל לפי חכניה שהאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך, גדר אבן בגובה מינימלי 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מטוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

20. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשרים שנועדים להריסה ייחרסו לאחר פנוי הדיירים.

21. חנייה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בחכניה זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מבושיהם או להציע פתרון אלטרנטיבי, בהתאם לחקן.

22. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי בחכניה, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילת נכללות המדרכות, החקנה הנקוד למי גשם, שתילה והעמקה עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי החכניה יהיו חייבים לבצע את הפתוח כנ"ל גם בחזית האחריים שיועברו על ידם על שם העיריה.

23. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי החכניה חייבים להחקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנמים.

24. בנייה בערבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קוי חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים לחלן הנמדדים בטורים מציר קו החשמל, ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו החשמל
2.25 מ'	קו מתח נמוך
6.25 מ'	קו מתח 22 ק"ו
11.50 מ' (ליד העמודים מרחקים אלה מוקסמים)	קו מתח 110 ק"ו
12.50 מ' (לפי חקן של חברת החשמל)	קו מתח 150 ק"ו

25. חקנות מרנספורמציה

לא תורשנה חקנות מרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו. על מגישי בקשות בנייה

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא הוצא העודת שמוש בכנין אלא אף המחקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ חג"א.

27. שרונים

א. נקודת מי גשם

לא ינתן היחר בנייה בסרט הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח חכנית זו, היקשה ממקרכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוג

לא ינתן היחר בנייה בשטח חכנית זו בסרט אישר מהנדס העיר חכנית לביוג צבורי. לא חנחן העודת לשמוש בבנין לפני שיהוצר לביוג הצבורי ולפני מחן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוג הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרונמיה

על בעל הקרקע להחקין על אדמתו הידרונמיה לכבוי אש, לפי דרישה מכבי-אש ולשביעת רצונו.

28. הנחות

כל המקונן המוצא שמהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מחן הנחות מסוימות מוקנות המפורטת בה, ראוי להגיש בקשה לעודת לחכנון ולבנייה של העיר חיפה לקבלת הנחות כזו, והעודת המקומית תחיה רשאית באשור העודת המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
חכנית ת. ע. מס' חפ' 1159	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 65 ב' 13.10.69	
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
חכנית ת. ע. מס' חפ' 1159	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 21 ב' 9.4.67	
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז חיפה	
מרחיב תכנון מוקומי	
תכנית חפ' 1159 מס' חפ' 1159	
הועדה המחוזית בישיבתה ח' 21-7-70	
החליטה לתת תוקף	
יושב ראש הועדה	

חכנית מס' 1159	מורטמה להפקדה בילקום
1531 מיום 12-6-69	עמוד 1637
המרטומים מס' 1531	

חכנית מס' 1159	מורטמה למתן תוקף בילקום
1705 מיום 1-3-71	עמוד 1734
המרטומים מס' 1705	

3 ארצות