

3001986

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנתי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1658 א'

"בני משה קרסר - שדרת ההסתדרות"

מביש התכנית;

בני משה קרסר בע"מ
רח' ריב"ל 22/26, ת"א
טל. 62711

בעל הקרקע;

בני משה קרסר בע"מ

עורך התכנית;

אמנון רפפורט
ארכיטקט ומתכנן ערים
שדרת הנדיב 19, חיפה
טל. 246004

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1658 א'
"בני משה קרסו - שדרות ההסתדרות". הוגשה ע"י
בני משה קרסו בע"מ באמצעות אדריכל אמנון רפפורט
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

1. שם ותחולה;

תכנית זו תקרא "בני משה קרסו - שדרות ההסתדרות" (להלן "תכנית זו")
התכנית חחול על השטח המוחסם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו
(להלן "התשריט"). התשריט בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
זו. לתשריט מצורף נספח מס' 1 תכנית הסדרת תנועה וחניה הכוללת
3 גליונות ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות;

תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכנית המתאר
הבאות;

א. חפ/229 - "תכנית המתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה
בעתון רשמי מס' 422 מיום 15.2.34.

ב. חפ/604 - קק"ל את גב-ים איזור תעשייה ב' - שהודעה בדבר אישורה פורסמה
בעתון רשמי מספר 1524 מיום 26.11.46.

ג. מס' חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חיפה" שהודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים
מס' 2642 מיום 3.7.80.

ד. תכנית זו נמצאת בחחוסם הגבלות בניה לכטיחות הטיסה ע"פ תכנית 1091
אשר אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
בתאריך 3.9.61 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 927. כמו כן תחולנה
הגבלות בניה שתקבענה בת.מ.א. 15.

ה. בכל מקרה של סחירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור
בתכנית זו למעט נושא בטיחות הטיסה.

3. המקום;

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במפרץ חיפה לאורך שדרות ההסתדרות
מערבית לבתי הזקוק.

4. שטח התכנית;

א. שטח התכנית הינו 15,644 דונם בקרוב.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גברולת התכנית;

גברולת התכנית הן בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. קרקע רבעלריות;

הקרקע הכלולה בתכנית זו;
גוש 11610 חלקות 11, 12, 13 - בני משה קרסו בע"מ.

7. ירזמי התכנית;

ירזמי התכנית; בני משה קרסו בע"מ.

8. מטרת התכנית;

- א. לבטל את גברולת החלקות 11, 12, 13 עד כדי יצירת מגרש מוצע מאוחד מס' 2001 בבעלות אחידה ובכך לאפשר השלמת ניצול שטח הבניה המותר.
ב. להפריש מרצון ע"י בעלי הקרקע שטחים לצרכי צבור (דרך).
ג. קביעת מרווחים בהתאם למבנים הקיימים.
ד. לקבוע תכליות המותרות באזור תעשייה ח-2 לפי תכנית המתאר חפ/1400.

9. באור סמוני התשריט;

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. גברול התכנית | - קו כחול עבה |
| 2. אזור תעשייה ח-2 | - שטח צבוע סגול |
| 3. דרך מוצעת או הרחבת דרך | - שטח צבוע ורוד |
| 4. קו רחוב | - קו אדום |
| 5. גברול גוש | - קו משונן ככיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| 6. גברול חלקה קיימת | - קו ירוק מרוסק |
| 7. גברול חלקה רשומה לבטול | - קו צהוב מרוסק |
| 8. מספר חלקה קיימת | - מספר ירוק מוקף בעגול |
| 9. מספר חלקה מוצעת | - מספר שחור מוקף אליפסה |
| 10. חזית חנויות | - קו סגול |
| 11. קו בנין | - קו אדום מרוסק |
| 12. בנין קיים | - שטח מנוקד |

10. שמרש בקרקע;

לא ינתן היחר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכלית;

א. אזור תעשייה ת-2;

מיועד להקמת מבנים עם השימושים המוגדרים בתכנית המתאר מס' חפ/1400 כדלקמן: -
מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשיות עתירות מדע.

ב. דרכים;

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. רישום;

א. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יועברו וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה ע"י בעלי החלקות 11, 12, 13 בגוש 11610.

ב. לא יוצא היחר בניה בתחום גבולות התכנית כל עוד לא הובטח רישום הדרכים המוצעות ע"ש עיריית חיפה לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

13. חלוקה חדשה;

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. החלקות 11, 12, 13 יאוחדו ובחלק משטחן יסומן מגרש מוצע מס' 2001 בשטח רצוף בעל סורג אחיד המותחם ע"י קרי רחובות וגבולות החלקה המוצעת כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
לא יוצא היחר בניה כל עוד לא הוגשה תכנית חלוקה ואושרה ע"י רשויות התכנון.

14. שטח הבניה המותר;

א. על החלקה המוצעת מס' 2001 יהיה שטח הבניה 150% + 10% (מגרש פנתי) שהייב 165% ברוטו משטח החלקה המוצעת המגיע אחרי הפרשה של 40% קרקע לצרכי ציבור, לפי החישוב הבא:

גוש 11610 - חלקות 11, 12, 13 שטח רשום	-	15644	מ"ר
הפרש בעבר 11.50082%	-	2033	מ"ר
סה"כ שטח מקורי	-	17677	מ"ר
17677 מ"ר = שטח מקורי × 60% קרקע המגיע לבניה =		10606	מ"ר

ב. חישוב שטח הבניה;

10606 מ"ר (קרע המגיע לבניה $\times 165\%$) = 17500 מ"ר שטח בניה ברוטו.

ג. שטח הבניה הקיים בפועל (כ- 9325 מ"ר) כלול בשטח הבניה המותר.
בעת הוצאת היתר בניה להשלמת הבניה, יופחת שטח הבניה הקיים
משטח הבניה המותר.

15. גובה הבניינים;

- א. הבניינים יהיו בני 3-5 קומות בגובה מקסימלי עד 18 מ'.
הגובה המירבי הכולל של מבני שירות כגון פירי מעלית, עמודי תאורה,
קומות חניה וכו' לא יעלה על 26 מ' מעל פני הים.
- ב. מעל הגובה הנ"ל ייבנו קומות חניה כהשלמה לחקן הדרוש לפי התכירות
והשמושים המבוקשים בבקשת היתר הבניה, קומות החניה יהיו בהתאם
לנספח מס' 1 המצורף.
- ג. בבניינים הקיימים ייבנו קומות חניה כהשלמה לחקן הדרוש לפי התכירות
והשמושים המבוקשים.
גובה קומת החניה המקורה יהיה 2.20 מ' נטר.
- ד. כל שינוי בגובה המיבנים יהיה חייב אשר של מינהל התעופה האזרחית.
- ה. יש לתאם עם מינהל התעופה האזרחית הקמת עגורנים באתר הבניה.

16. שמירה על צורתם החיצונית של בניינים;

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל
קירות מנוקבים, חלונות וכו'.
- ב. לא תותר החקנת דודי שמש לחימום מים על גבות הבניינים, אלא אם
יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לחנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו
רק במקומות שיודרשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ו. החקנת פרסומת וחלונות ראווה חהיה טעונה אשר מיוחד של מהנדס העיר.

17. פיתוח המגרש;

על יוזמי התכנית לבצע את עבודות הפיתוח בתחום מגרשם - (חלקה 2001), כולל קירוח תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

18. קרי הבנין;

מררוחים -

א. המררוחים יהיו לפי קרי הבנין המסומנים בתשריט.

ב. לא תותר הקמת מבנים במררוחי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל אשר יתכנו במררוחים הצדדיים או במרווח הקדמי 0 (אפס).

ג. מגלש החניה יהיה בתחום המרווח מלבד רמת העליה לחניה שתהיה בקו בנין 0 (אפס), כמסומן בתשריט.

19. חניה;

א. על בעלי הקרקע לפחור אח בעית החניה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן הקיים כפוף לחנאי בסעיף 15 - דלעיל.

ב. השטח המיועד להרחבת דרך גזאל ישמש כחניה זמנית עד פתיחת דרך גזאל. החניה הנ"ל לא תחשב בשום מקרה כחלק מהחניה הדרושה לפי התקן בחלקה המוצעת מס' 2001. החניה הנ"ל תוחזר לעיריית חיפה ע"י חוכריה פנויה מכל דייר וחפץ עם קבלת הודעה מוקדמת של 6 חודשים.

ג. החניה בתניון הינה עבור רכב פרטי ומסחרי - אשר גובהו עד 2.10 מ'.

20. פיתוח בקרבת קו דלק;

כל פיתוח בשטח בו עובר קו דלק והן בשטח הסמוך לו כגון: סלילה, חפירה וכו' יעשה בתאום עם חברת "קו מוצרי הדלק בע"מ", כפוף לאישור מהנדס העיר.

21. איכות הסביבה;

כל בקשה להיתר בניה בתזית הפונה לשדרות ההסתדרות טעונה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

22. היטל השבחה;

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. סלילת דרכים;

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, או הגובלות בה בהתאם לחוקי העזר העירוניים - פרט לדרך גזאל.

24. תאורה;

בעלי הקרקע או יזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל;

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקר אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל לבין החלק הבולט והקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קר החשמל</u>
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 "	קר מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 "	" " עליון " 110 ק"ו - 150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תח קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים הללו אלא רק לאחר תיאום ואישור חברת החשמל.

26. תחנות טרנספורמציה;

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בתוך הבנינים או בקו בנין קדמי לעבר רחוב גזאל בקטע בו קו הבנין הינו 0 (אפס) וכן במרווחים הצדדיים בתאום עם מהנדס העיר.

27. מקלטים;

לא יוצא היתר לבניה אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוק. לא תוצא תעודת שמוש למבנה אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א המוסמך.

28. שדרתים הנדסיים;

א. נקרוז מי גשם - לא ינתן היתר לבניה בטרם הורבטח בצוע נקרוז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר חיפה. יש למלא אתר התנאים המיוחדים הנדרשים ע"י מחלקת הבירוב והיחידה לאיכות הסביבה בדבר שוחות להפרדת שמנים במערכת ניקרוז מי הגשם.

- ב. אספקת מים - אספקת מים תעשה מרשח המים של עיריית חיפה.
 כל שינוי בקרי המים או יתר האביזרים אשר ידרש עקב ביצוע התכנית יהיה על חשבון היוזמים.
- ג. בירוב
1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מינהל הנדסה תכנית לכיוון הציבורי למבנים הדרושים התקנת מערכת בירוב חדשה.
 2. לא תנתן תעודה לשמוש במבנים לפני מתן אישור ראש מינהל הנדסה שתכנית הבירוב הנוגעת לבנינים ברצעה לשביעות רצוננו.
 3. במקרה הצורך בשינויים בביוכים הקיימים, תאי ביקורת או מתקנים, העבודה תבוצע ע"י מחלקת הבירוב של עיריית חיפה, על חשבון יוזמי התכנית, כולל שינויים עקב יעוד השטחים.
 4. במקרה של בנית מבנים לצורך תעשייה או מטרה אחרת שכתוצאה מהפעלת המפעל יגרם לחוספת חומרים למי שופכין שהם לא המרכיבים של שופכין ביחיים, על מבקש היתר הבניה, למלא אחרי הדרישות של מנהל המכון לטיהור חיפה, לקביעת אמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לבירוב הציבורי (התקנת שורות להפרדת שומנים).
- ד. הידרנטים - בשטח חותקן מערכת הידרנטים לכבוי אש ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש.
- ה. אשפה - יש להתקין בגדר החלקה מתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס העיר חיפה.

29. חתימת;

בני משה קרסו בע"מ

יוזם התכנית

בני משה קרסו בע"מ

כעל הקרקע

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומחננו ערים

שדרות הנדיב 19, חיפה 34611
טלפונים: 04-246004, 04-244930

עורך התכנית

תאריך 27.07.1995

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. 58/חש/ 1658

הומלין להפקדה

בישיבה ה- 86 ב- 7.9.87

20.10.87

(-) גוראל יושב ראש הועדה

(-) ה.רוט מהנדס העיר

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

אישור תכנית מס. 1658/חש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.6.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1658/חש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4084

מיום 11.2.93

הודעה על אישור תכנית מס. 1658/חש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4239

מיום 7.9.95