

10896 ✓

16/5/96 3-2270

(7)

מרחב הכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חמ/1513
 שטח לתעשייה בהמשך לרחוב אופיר הוגשה
ואומצה על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

התכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מפורטת מס' חמ/1513-שטח לתעשייה בהמשך לרחוב אופיר". (להלן "התכנית זו") והיא תחול על השטח המתחם בקו בצבע כחול בהשרים המצודרף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "המשרים"). המשרים הוא בקנה מידה 1:1250 וסהוזה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א) על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית המתאר של העיר חיפה, וכל המקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב) התכנית סהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

| מס' התכנית | שם התכנית | מס' ע"ר | מס' י"מ | תאריך פרוסום לפתח תוקף |
|------------|--|---------|---------|------------------------|
| חמ/146 | ארד אל רמל | 602 | | 11.6.36 |
| חמ/1261 | ביטול הקטע של רח' 584 שחוצה את שטח ההסגר | | 1392 | 14.9.67 |

ג) תכנית זו מבטלת ונאה במקום התכניות הנאות:

| מס' התכנית | שם התכנית | מס' י"מ | תאריך פרוסום לפתח תוקף | תאריך פרוסום להפקדה |
|------------|----------------------------------|---------|------------------------|---------------------|
| חמ/1067 | המחסן העירוני המרכזי בארד אל רמל | 795 | 12.10.60 | |
| חמ/1466 | צער בעלי חיים בארד אל רמל | 1668 | | 29.10.70 |

3. המסקנות

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת דרוכה מבית ההסגר לבהמות ומזרחה מבית המטבחיים העירוני בארד אל רמל.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא: 25,354 דונם בקרוב.
- ב. חלקות השטחים (אזור תעשייה, ציבורי פתוח, אתר לבנין ציבורי ודרכים) תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בהשרים.

5. גבולות התכנית

מזרחה: חוצה את חלקת 56 (רחוב אופיר) 7, וממשיך לאורך גבול של חלקה 7 בגוש 10876.

מזרחה: חוצה את החלקות: 14.8, בגוש 10876, חוצה את חלקה 18 בגוש מס' 10899 מדרומו: לאורך גבול חלקה 75 וחוצה את חלקות 12, 10, 56 וממשיך לאורך גבול החלקות: 1, 62, 66, 61 בגוש 10876.

מערבו: לאורך גבול החלקה 5 בגוש 10876.

6. הקרקע הכלולה בחכניה זו

| <u>בעלות</u> | <u>חלק מחלקה</u> | <u>חלקה</u> | <u>ג ו ש</u> |
|--------------|------------------|-------------|--------------|
| מדינת ישראל | 7 | | 10876 |
| עיריית חיפה | 8 | | |
| מדינת ישראל | 12 | | |
| עיריית חיפה | 14 | | |
| מדינת ישראל | 56 | | |
| עיריית חיפה | — | 76 | |
| עיריית חיפה | — | 77 | |
| עיריית חיפה | — | 78 | |
| עיריית חיפה | — | 79 | |
| עיריית חיפה | — | 80 | |
| עיריית חיפה | — | 81 | |
| עיריית חיפה | — | 82 | |
| עיריית חיפה | — | 83 | |
| עיריית חיפה | — | 84 | |
| עיריית חיפה | — | 85 | |
| עיריית חיפה | — | 86 | |
| עיריית חיפה | — | 87 | |
| עיריית חיפה | — | 88 | |
| דרך סלמן | 18 | — | 10899 |

7. יוזמי החכניה

יוזמי החכניה זו היא עיריית חיפה.

8. מטרת החכניה

מטרות החכניה הן:

1. להתוות את המסך רחוב אופיר כהתאם לחוואי הקודם שלו כדי לאפשר גישה לאחרי העסקה לאורכו.
2. ליעד את השטח למעשייה (חלק) ולצער בעלי חיים (חלק).
3. לאחד חלקות קיימות.

9. באור סיכונני החשרים

| | |
|--|------------------------|
| קו כחול עבה | גבול החכניה |
| שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואוח עברית | אתר לבנין ציבורי |
| שטח צבוע סגול | אזור העשייה |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| קוים אדומים מקבילים | דרך לביסול |
| ספירה שחורה ברבע העליון של העגול | מס' הדרך |
| ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | טרונח קדמי מינימלי |
| ספירה אדומה ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| קו אדום | קו רחוב |
| קו משונן בכווננים המוכים בצבע החשרים | גבול גוש סומה |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה קיימת |
| קו שחור | גבול חלקה מוצעת |
| קו מרוסק צהוב | גבול חלקה לביסול |
| ספירה ירוקה | מספר חלקה לביסול קיימת |
| קו אדום מרוסק ומנוקד | קו חשמל |

10. שמש בקרקע ובבנינים

לא יבנה רשיון לחקמה בנין ולא ימשו כל קרקע או בנין כחחומי החכניה לכל חכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אחר לבנין ציבורי - מיועד לאגודה לצער בעלי חיים.
שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
אזור העשיה - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

12. הפקה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהחאם לתכנית זו לדרכים ירשמו על שם עיריית חיפה בהחאם לחוק המקרקעין.
- ב. האתר המכומן ג' יוחקר לעיריית חיפה לחקושה של 49 שנים עם זכות להארכת נוספת של 49 שנים, בדמי חכירה נומינליים.
- ג. האתר המכומן ב' יוחקר לאגודה לצער בעלי חיים.

13. חלוקה פחדט

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כהואר בהשריט.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהחאם למוראה בהשריט.

15. אחר לבנין ציבורי

האחר המיועד לבנין ציבורי יממש כדלקמן:-
א. אחר ב' - מוסד לצער בעלי חיים.

16. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ו/או חוכריה חייבים להשתתף במחוח הכסחים הציבוריים הכלולים בתכנית ח"ע 146.

17. שטח הבנייה המותר

על החלקות המסווגות כאזור העשיה יהיה שטח הבנייה כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה. שטח הבנייה על אחר לבנין ציבורי יהיה כפי שייקבע ע"י הועדה המחוזית.

18. גובה הבנינים

באזור העשיה יהיה גובה הבנינים בהחאם לתכנית המתאר.
על האחר לבנין ציבורי יהיה גובה הבנין כפי שמוהר באזור הגובל.

19. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפתוח בחחום אדמותיהם, כולל נקוז, שתילה וכו'.

20. גדרות

- הגדרות בחחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
- א. לאורך אחר לבנין ציבורי בהחאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. באזור העשיה: לצד הרחוב-גדר בטון אטומה 1.80 גובה, לכל ימר הצדדים - כל צורה גדרו שתאושר ע"י מהנדס העיר.

חנייה .21

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם להקן.

סלילת דרכים .22

בעלי הקרקע ו/או חוכריה הכלולים בתכנית זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוק העזר העירוניים.

תארת .23

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין על השבועג האורת הרחובות, ככורה, שבילים וטמחים צבוריים שתוחים כולל עסודים ופנסים.

איסור בנייה סתחת ובקרת קוי השמל .24

1. גובה/מפלס הכביש החוצא חוואי קו מתח עליון ועד ההיל צריך להיות לא קטן מ-7 מ', בסטפרטורה של 60 מעלות. מכיוון שהמרחק שנמדד מהקרקע הסבעיה הוא 7.5 מ', יהיה מפלס הכביש כאשר יסלל לא יותר מ-50 ס"מ מעל לקרקע הטבעית.

2. על יוזמי ו/או מבצעי התכנית לקבל מתכנת החשמל הנחיות לגבי הגנה סתאימה על יסודות עמוד מתח העליון.

3. לא ינחן ויחר בנייה לבנין או חלק מסנו מהתח לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים ינחן היתר בנייה רק במרחקים המטרפבס טכה סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|--------------------------|-------|
| ברשה מתח נמוך | 2 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8 מ' |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | 10 מ' |

4. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ', מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתכנת החשמל.

סקלטים .25

לא יוצא כל רשיון בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם להקן הישראלי ולא חוצא תעודה שמוש בבנין אלא אם התקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הב"א.

שרותים .26

א. נקוז מי גשם

לא ינחן היתר בנייה בסרס הובטה בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשה הבנייה להקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלכות צינור המים הקיים העחקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא ינחן היתר בנייה בשטח תכנית זו בסרס אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנהן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובד לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס כי תכנית הביוב הנוצעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחקיין אל אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לטי דריסת מכבי-אש ולשביעה רצונם.

27. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובא בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה להכנון ולבניה של העיר לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לרחות בקשה כזו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.פ. מס' 1513

חוקת לתת חוקף

בישיבה ה' 48 ב' 20.11.72

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.פ. מס' 1513

חוקת לתת חוקף

בישיבה ה' 28 ב' 9.8.71

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

חכנית מס' 1513 ת.פ.

מורטמה לחקרה בילקום

מס' 1820 מיזם 5.5.72

מס' 1580

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכיה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

חכנית מס' 1513 ת.פ.

הועדה המחוזית בשיבתה ה'

מיום 19-12-72 החליטה לתת חוקף

לחכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

חכנית מס' 1513 ת.פ.

מורטמה למתן חוקף בילקום

מס' 1915 מיזם 3-5-73

מס' 1607

א' ארז אש"ז