

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1332ה' - "קדרים בכפר סמיר"
חלקות 1-3 בנוש 10734 הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון
ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1332ה' קדרים
בכפר סמיר, חלקות 1-3 בנוש 10734" (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על השטח
המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן
"התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

1. חפ/229 תכנית המתאר של העיר חיפה שהודעה בדבר אישורה פורסמה
בע"ר מספר 422 מיום 15.2.34.

2. חפ/1400 תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית
לתכנון ולבניה - העיר חיפה שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ
מספר 2642 מיום 3.7.80.

3. חפ/1332 "תיירות נופש וקייט" שהודעה בדבר אשורה פורסמה בי"פ
מספר 1747 מיום 19.8.71.

4. חפ/11332 - "תיירות נופש קייט - תיקון שהודעה בדבר אשורה פורסמה
בי"פ 3988 מיום 26.3.92.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור
בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכפר סמיר מדרום לחוף הרחצה "דרו"
בנוש 10734.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 4100 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

- 2 -

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

- גוש 10734 - חלקות 2,1 - פרטי
 גוש 10734 - חלקי חלקות 31,3 - פרטי, מדינת ישראל + עיריית חיפה
 גוש 10737 - חלקי חלקה 1 - עיריית חיפה

7. מטרת התכנית

א. לשחרר את החלקות 2,1 בגוש 10734 מחובת ההפקעה בתכנית המאושרת מספר 1332/99.

ב. התאמת השימושים במבנים הקיימים המותרים בסיווג של תיירות, קייט ונופש בלבד כגון: מסעדה, גלריית תצוגה, בתי מלאכה וכל המתקנים הדרושים ליצור כלי חרס.

ג. קביעת תנאים ומועדים לשימוש החורג (במבנים הקיימים) המשמשים כמגורים.

ד. להבטיח שיחור חלקי מבנים שהם בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי.

8. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע בפסים אנכיים צהוב וכתום לסירוגין	חופי רחצה נ-1
שטח צבוע ירוק זית	שטח לתירות נופש וקייט
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול הגוש
קו ירוק מלא	גבול חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה עם עיגול ירוק	מספר חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה לביטול
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
שטח מנוקד בצבע צהוב	מבנה להריסה
קו כחול מרוסק ומנוקד	קו טלפון
קוים אלכסוניים מקבילים בצבע התשריט	מבנה קיים
ספרה שחורה	מספר מגרש מוצע

9. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

- חופי רחצה נ-1 - המבנים הקיימים ישמשו כסדנא ליצור כלי חרט עם כל המתקנים הדרושים להפעלתה בלבד ללא מגורים וכל השימושים יהיו כפי שמוגדר בתכנית המתאר מ/9/1400. לא תותר תוספת בניה למבנים הקיימים או הקמת מבנים נוספים.
- דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

13. איחוד חלקות

החלקות 2,1 יאוחדו על ידי ביטול הגבול המפריד אותן.

14. מבנים לשימור

א. כל המבנים ההסטוריים הקשורים בפעילות בית המלאכה (שני תנורים, מחסן וכו') ישמרו בשלמותם ולא תותר בניה או שינוי כל שהוא בהם, למעט שינויים פנימיים שאינם פוגעים בשלמות המבנה או ביציבותו שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

ב. יהיה בסמכות של הועדה המקומית לחייב בתנאי היתר הבניה את המבנים המיועדים לשימור, הריסת חלקי בנין קיימים ושחזורם כאשר המצב הקונסטרוקטיבי של הבניינים יחייב זאת.

15. גובה הבניינים

המבנים בתחום תכנית זו הם בני קומה אחת בלבד, פרט למבנה המסומן באות א' בתשריט שהוא בן 2 קומות.

16. **שימוש חורג** - מועד הפסקת השמוש החורג למגורים יהיה הפסקת הבעלות של משפחת עטאללה על הקרקע והמבנים. עם אשור התכנית תרשם הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר הגבלת משך השמוש החורג בשנוי הבעלות.

17. שמירה על צורה החיצונית של הבניינים

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.

- 4 -

- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו על ידי מהנדס העיר.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תח קרקעי.
- ז. גמר הבניינים הקיימים והמוצעים בתחום תכנית זו יהיו מטיח חלק ובצבע לבן.
- ח. יש להוריד את הטיח או הצפוי של כל מבנה קיים שמטוייח או שמצופה בחומרים ובצבעים אחרים מאשר בטיח חלק ולבן.

18. פיתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, ניקוז שתילה וכו'.

19. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

20. חנייה

א. על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיחול בעת הוצאת היחיד הבניה.

ב. פתרון החניה יוגש כתנאי להיתר בניה אבל בשום מקרה לא תותר חניה בחלקה המערבי של החלקה הפונה לכיוון החוף.

21. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו והגובלים איתה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי-גשם, תאורה, אי תנועה, מגוונים ועצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

22. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלים אתה, חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים שטחים פתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קו-חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו-חשמל עיליים, בקרבת קו חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים במטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל, לבין חלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 5 -

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים
 בקו מתח עליון 22 ק"ו - 5 מטרים
 בקו מתח עליון 11-150 ק"ו - 10 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל בקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

24. שירותים:

א. ניקונו מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרום הובטח ביצוע ניקונו השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים והביוב

1. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צנור מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

2. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבדיקות מעל לסגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

ג. הידרונטיים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרונטיים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

25. תנאים מיוחדים

על בעלי הקרקע לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לגבי הפעלתו מחדש של התנור המזרחי כתנאי להיתר בניה.

הו.רה.ה.מ.ק.ו.מ.י.ת.ל.ת.כ.נ.ן.ו.ל.כ.נ.י.ה. - ח.י.פ.ה.

ח.כ.נ.י.ת.ת.ע.מ.ס.י.ח.פ. / 1332 ה'

ה.ו.מ.ל.ץ.ל.ה.ט.ק.ד.ה.

ב.י.ש.י.ב.ה.ה' 82 ב. (25.5.92) 18.8.92

י.י.ע. ח.ע.נ.ע.
י.ו.ש.ב.ר.א.ש.ה.ו.ע.ד.ה.

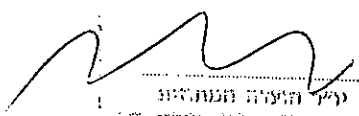
י.י.ד.ל' י.ד.ו.ץ.
מ.ה.נ.ו.ס.ה.ע.י.ד.

מ.ש.ר.י.ד.ו.ל.מ.י.נ.ו.ו.ח.ו.ז.ח.י.פ.ה.
ח.ו.ק.ו.ח.כ.נ.ן.ו.ח.כ.נ.י.ה.ו.ט.כ.י.ה. - 1965

א.י.ש.ו.ר.ו.ח.כ.נ.י.ת.מ.ס. / 1332 ה'

ה.י.ו.ה.מ.ח.ו.ט.י.ק.ו.ט.ל.ת.כ.נ.ן.ו.ל.כ.נ.י.ה.ח.ח.ל.י.ס.

ב.י.ו.ז. 24.7.95


י.י.ד.ו.ץ.ח.י.פ.ה.

ה.ו.ז.י.ק.ו.ט.ע.ל.ו.ח.כ.נ.י.ת.מ.ס. / 1332 ה'

פ.ו.ר.ט.מ.ה.ב.י.ל.ק.ו.ט.ח.פ.ר.ט.ו.מ.י.ו.מ.ס. 4992

ב.י.ו.ז. 23.3.95

ה.ו.ז.י.ע.ה.ע.ל.א.י.ש.ו.ר.ו.ח.כ.נ.י.ת.מ.ס. / 1332 ה'

פ.ו.ר.ט.מ.ה.ב.י.ל.ק.ו.ט.ח.פ.ר.ט.ו.מ.י.ו.מ.ס. 4355

ב.י.ו.ז. 30.11.95