



מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מתאר מקומית מס' מק/חפ/1731 ג' "בית משפט שקמונה"

ניזומה ע"י מינהלת קריות ממשלה והוגשה לאישור הועדה המקומית

שם וחלות 1.0

תוכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מק/חפ/1731 ג' - "בית משפט שקמונה" (להלן: "תכנית זו").
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:500, נושא את שם תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: "התשריט").
לתשריט מצורפים: נספח מס' 1 - נספח בינוי
נספח מס' 2 - נספח תנועה
הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

המקום 2.0

הקרקע הכלולה בתוכנית זו הינה חלק מתוכנית "מרכז שקמונה", בעיר התחתית בחיפה, והיא נמצאת בין שדי פלי"ם ורחוב שיבת ציון, מצידן גן שקמונה במערב ועד בית אל פשה במזרח.

הקרקע הכלולה בתוכנית 3.0

החלקות הכלולות בתוכנית זאת הן בגוש 10840 חלקות בשלמות מספר 7, 3, 4, 5, 6, 8, 9.

שטח התוכנית 4.0

שטח הקרקע הכלולה בתוכנית זו הוא 19.5 דונם (בקירוב).

יחס לתוכניות אחרות 5.0

א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, להוציא ההוראות ששובנו ע"י תכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

- חפ/1731 - "מרכז שקמונה", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2415 מיום 14.7.83
חפ/1731 א' - "מרכז שקמונה - תיקון", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3737
מיום 28.1.90.
חפ/1826 - "שולי ואדי סאליב", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3309 מיום
8.3.86.

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

6.0 יוזמת התוכנית

יוזמת תכנית זו היא מנהלת קריות הממשלה.

7.0 בעל הקרקע

בעל הקרקע בתחום תוכנית זו הוא מינהל מקרקעי ישראל.

8.0 מטרת התוכנית

מטרות התוכנית הן:

8.1 במסגרת שינוי הוראות ארכיטקטוניות, ע"פ ס"ק 62, א' (א) (5), לקבוע בינוי חדש בחלקות התואם את יעודו של המבנה כבית משפט.

8.2 לשנות את קווי הבנין ע"פ ס"ק 62 א' (א) (4).

8.3 להגדיל את שטח האתר למוסד ציבורי, על חשבון שטח לתכנון בעתיד.
ע"פ ס"ק 62 א' (א) (3).

9.0 השימוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שימוש בקרקע או בבנין בתחומי תוכנית זו יהיה אך ורק למטרות שנקבעו לאותה קרקע או בנין ברשימת התכליות.

10.0 רשימת תכליות

<u>האזור</u>	<u>התכנית</u>
10.1 אתר למוסד	מיועד להקמת מבנים לבתי משפט.
10.2 מעברים להולכי רגל	כפי שמוגדר בתוכנית מתאר חיפה . תותר חניה לצורכי המבנים הכלולים בתוכנית והגובלים בה במפלסים שמתחת לשטח המעברים בהתאם למסומן בתשריט . מתחת למעבר המסומן בתשריט C יותר גם מעבר לרכב.
10.3 חניה תת קרקעית בתחום דרך	אזור בו מותרת חניה תת קרקעית בתחום הדרך.
10.4 דרך	כפי שמוגדר בתוכנית מתאר חיפה.

11.0 באור סימני התשריט (למצב החדש):

קו כחול עבה	גבול תוכנית
שטח צבוע כתום	אתר למוסד
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע רשת אלכסונית אדומה	חניה תת קרקעית
שטח צבוע אלכסונית בחום	דרך להולכי רגל מאושרת
בהיר וירוק בהיר לסדוגין	חניה תת קרקעית,
שטח צבוע בחום בהיר	בתחום דרך קיימת
ורשת אלכסונית אדומה	
שטח מטוייט אלכסונית קו אדום דק	דרך לביטול
על רקע צבע היעוד	קו רחוב
קו אדום	מספר חלקה מוצעת
אות אנגלית - בעיגול שחור	מספר חלקה קיימת לביטול
מספר צבוע אדום	מספר גוש
מספר שחור 10840	
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
בצבע שחור	קו בנין
קו אדום מקוטע ואותיות ק.ב. מעליו	סימון לקו בנין עבור קומות
האות ת בסוגריים מעל קו הבנין (ת)	תת-קרקעיות

סימון לקו בנין עבור קומות עליונות	האות ע בסוגריים מעל קו בנין (ע)
בניינים להריסה	שטח מכוסה נקודות ומוקף צהוב
מעבר עילי	שורת ריבועים מוקפים בקו שחור

12.0 חלוקה חדשה

- 12.1 הגבולות הנוכחיים של החלקות המפורטות בסעיף 3 לעיל בטלים.
- 12.2 כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לאזורים ולאתרים ולחלקות מוצעות כמסומן בתשריט.

13.0 סלילת דרכים

- 13.1 מערכת הדרכים והסדרי התנועה תהיה בהתאם לנספח התחבורה.
- 13.2 מבקשי היתר הבניה בתכנית זו חייבים בהיטל סלילה עפ"י חוק העזר העירזוני, וממנו ינוכו הוצאות סלילת דרכים ציבוריות שיבוצעו ע"י היוזמים עפ"י דרישת העיריה, הכל כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- 13.3 מבקשי היתר הבניה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים, השבילים, המדרגות, הככרות והמעברים התת קרקעיים ו/או העיליים הכלולים בה, להוציא דרכים להולכי רגל המסומנות בתשריט במספרים כ"א, י"ח.
- בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות) בתכנית חפ/1731 ובתכנית זו.

14.0 חניה תת קרקעית בתחום הדרך

- 14.1 בשטח המסומן בתשריט כחניה תת קרקעית בתחום דרך קיימת (E,D), תותר התקנת חניונים שישרתו את הבנין אליו הם צמודים, וייכללו במספר מקומות החניה הנדרשים עבור המבנה.
- 14.2 באם תידרש העתקת קווי תשתית קיימים בתחום הדרך לצורך ביצוע החניה, ייעשה הדבר ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם ובכפוף לתיאום עם כל גורמי התשתית הנוגעים בדבר.

14.3 כל פגיעה בדרכים הציבוריות עקב התקנת החניה מתחתן תתוקן עפ"י תכניות הפיתוח, ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם.

15.0 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים, מדרגות, ככרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, בהתאם לתוכנית תאורה כוללת לכל שטח התכנית אשר תראה ותפרט את מקום וסוג גופי התאורה, שתוגש ע"י מבקשי היתר הבניה ותאושר ע"י מהנדס העיר.

16.0 פיתוח החלקה

16.1 מבקשי רישון הבניה ו/או חוכריה חייבים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים וכו'.

16.2 פיתוח השטחים הפתוחים במרווחי החלקות הגובלים עם שטחי דרכים יבוצע ביחד עם פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים ויכללו בתכנית פיתוח כללית של השטח. פיתוח ואחזקת שטחים פרטיים אלה יוסדר בהסכם מיוחד עם משרד מהנדס העיר.

17.0 בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתכנית זו כנועדים להריסה יהרסו במועדים שיקבעו בהתאם לשלבי הבנייה של החלקות.

18.0 אספקת חשמל והגבלות בנייה

18.1 אספקת חשמל לבניינים תהיה רק על ידי כבלים תת-קרקעיים.

18.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

18.3 לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.

18.4 מקום תחנות טרנספורמציה ותכנון אספקת החשמל יקבע בשלבי הכנת תכניות מפורטות לכל אתר שבתחום התכנית וזאת על פי תאום מוקדם עם חברת החשמל.

18.5 לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה אך במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מצידו מתוכנן. לחלק הקרוב ביותר של המבנה. המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים:

מרחק הקו	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים	מרחק מצידו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 110-150 ק"ו	8.00 - 9.50*	13.00

19.0 מרחבים מוגנים / מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחבים מוגנים/מקלטים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

20.0 שרותים

20.1 ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אנף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

20.2 אספקת מים - אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקשי היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני, לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.

20.3 ביוב - לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית הזו בטרם אישר מנהל אגף התברואה תכנית לביוב ציבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור על ידי מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

20.4 הידרנטים - על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

21.0 היטל השבחה

היטל החשבחה יגבה בהתאם לחוק.

22.0 נימור הבניינים

22.1 חזיתות הבניינים יצופו אבן.

22.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לאישור משרד מהנדס העיר תכנית גגות הבניינים, כולל חומרי הציפוי. המתקנים והגגות יטופלו כחזית נוספת.

23.0 קוי בנין

קוי הבנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט.

24.0 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

24.1 לא תותר התקנת כל ארובות, צינורות מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.

24.2 לא תותרנה אנטנות על הגגות אלא באישור מהנדס העיר.

24.3 חיבור חשמל לבניינים ייעשה בעזרת כבל תת קרקעי.

24.4 לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות הבניינים.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך בלבד, המסומנים בתשריט G, F, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית חיפה.

מפלסי הדרך הציבורית ברחוב שיבת ציון ופל-ים יוחכרו לעיריית חיפה ללא תמורה.

כל השטחים המיועדים לדרך או לדרך להולכי רגל, שמתחתיה חניה תת-קרקעית המסומנים בתוכנית C, B, לא יופקעו.

השטח המיועד למפלסי החניה התת-קרקעית שמתחת לשטחים המסומנים בתשריט C, B, ומתחת לרחובות פל-ים ושיבת ציון, המסומנים בתשריט E, D, יוחכרו לבעלי הבניינים שלהם נועדים שטחי חניה אלה.

אין לבטל התמנות עסקאות לתכנית, כגואי יזם החיה פורמלית
המדינה והממשלה והממשלה
הדרישה היות לפרט המכון בלבד, אין זה כדי להקנות כל זכות
האבות או לכל מכל מינהל הממשלה המכונה בתכנית כל עוד לא הועברתה
החלטת הממשלה המכונה המכונה ואין להחליטו זו באה
האבות כי בעל זכות בטענה הנדון/או כל דעות משפטית לה
אזה ופסי כל דין.

לשם זה ספק מוגהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דעת המ
בין והשטח הפלול בתכנית, אין בהתייחסו של התכנית המדינה או הממשלה
מכלל השטח המכונה ו/או התור על זכונו להסלול במלל המכונה
כי פירש מאותו על פדו זכויות כלשהן המכונה המכונה על כל זכות
הדיוח המכונה לנו מכה המכונה מוגהר ופסי כל דין. סגן המכונה
משנה או דין במקרה ככה המכונה.
18.6.97
המדינה

תאריך: 4/6/97

חיוטין אדריכלים בע"מ
CHYUTIN ARCHITECTS
LTD.

יואל אופיר
סגן בכיר למשב הכללי

ועדה מקומית מס' 1731
אישור תכנית מס' 1731/א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 79 ביום 3.2.97
עמדת מוצנע
סמנכ"ל תכנון 17-08 1997

ועדה מקומית מס' 1731
הפקדת תכנית מס' 1731/א
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 61 ביום 29.4.96
וא.ע. מוצנע
יו"ר הועדה