

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ-1704 א'

"חלוקה חדשה בצומת הקריות, חלק מגושים 11655, 11657, ו-10903"

הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

שם וחלות

1.

תכנית זו תקרא: שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1704 א' "חלוקה חדשה בצומת הקריות, בגושים 11655, 11657 ו-10903". (להלן - תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן - התשריט). התשריט הוא בק"מ 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לתכנית מצורפים שלושה נספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

- נספח מס' 1 - "טבלת איזון". מחייב
- נספח מס' 1א' - "טבלת הקצאות". מחייב
- נספח מס' 2 - "חשוב שטחי שרות". מחייב

נספח מס' 3 - "נספח תנועה, בניי ופיתוח" כפוף לאמור בסעיף 24.1 של תקנות התכנית.

יחס לתכניות אחרות

2.

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של העיר חיפה והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' פ"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
203	תכנית הפרצלציה של אדמת (שוכר אללה) תעשייה.	741			2.12.37
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
319	אחוד דרום הקישון	395			3.6.37
1319	התכנית המאוחדת של דרום הקישון	708			5.8.37
561	ד"ר ברגר ושות' חלק ג'	893			7.6.39
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה		2462	3.7.80	
מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' פ"פ	תאריך	תאריך

פרסום למתן תוקף	פרסום להפקדה	י"פ	ע"ר		
11.8.94		4239		מרווחים צדדיים באזור התעשייה	חפ/1400 מ"ר
18.6.72		1829		שד' ההסתדרות בין הצ'ק פוסט וככר הלי"ט	חפ/1459
20.10.77		2376		סלילת המשך דרך בר יהודה	חפ/1650
10.3.94		4200		תקון רשימת הגושים, החלקות וחלקי החלקות בתכנית- חלוקה חדשה באזור מורדות נו"ש הצפון מזרחיים - גושים 11212, 11213, 11214, 10893, 10892, 10894	חפ/במ/1867 א' תקון מס' 1
16.1.97		4481		"מנהרת כרמלי"	חפ/1975

2.3 על השטחים הכלולים בתכנית זו והנמצאים בתחום התכנית חפ/1975 "מנהרת הכרמלי" המאושרת יחולו הוראות התכנית חפ/1975.

2.4 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע נמצאת בצומת הקריות (צ'ק פוסט) בין שד' ההסתדרות ודרך בר יהודה ונחצית ע"י קטע הכניסה למנהרות הכרמל.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-153.9 דונם בקרוב. חלוקת השטחים (תעשייה, שטח צבורי פתוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית

.6

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10903	1, 12, 13, 21, 24, 32, 72-76,	15, 18, 84, 96
	85, 80	
11214	5	4, 6, 9.
11655	11, 13, 14, 15, 19-22, 31, 33,	16, 18, 26, 34, 36, 39, 77-85, 97
	104, 76, 48-40, 35	
11656	25	62, 73
11657	2, 8-45, 48-54,	1, 3-7, 46, 47.
11658		31
11665	99	

יזמי התכנית

.7

יזומת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

עורך התכנית

.8

עורכת התכנית היא ל. גרינברג אדריכלית ומתכננת ערים.

מטרת התכנית

.9

מטרות התכנית הן:

9.1 חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים של החלקות המסווגות כאזור תעשייה לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תוך:

- א. הקצאת קרקעות למנהרת הכרמל כפי שמוצע בתכנית חפ/1975.
- ב. הקצאת דרכים חדשות שתאפשרנה נגישות למגרשים החדשים בהתחשב בבטיחות וצרכי תחבורה.
- ג. הקצאת שטח צבורי פתוח לשקום נחל סעדיה, והנביעות הקיימות בשטח, תוך הסדרת הקטעים העוברים בשטח התכנית.
- ד. אחוד מגרשים באותה בעלות לקבלת חטיבות קרקע גדולות יותר לפתוח.
- ה. פצול בעלות משותפת (מושע) כדי לאפשר לבעלי קרקע לפתח את קרקעותיהם בנפרד.

9.2 קביעת שטח להקמת גשר עילי (בהלקו רמפה) מעל לדרך בר יהודה שתאפשר נגישות ישירה לאזור החלוקה מחדש, לתנועה הבאה מהעיר.

9.3 הרחבת מערכת הדרכים לשפור הנגישות לשטחים הגובלים בתכנית והמיועדים לתכנון בעתיד.

10. שמוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שימוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו יהיה אך ורק למטרה שנקבעה לקרקע ולבנין ברשימת התכליות.

11. רשימת התכליות

התכלית	האזור
ישמש להקמת מבנים לתעשייה רגילה, מלאכה, שרותים עירוניים, אחסנה וכן מבנים למסחר, מסחר קמעוני וחנויות כל בו לעסקים ופדור באישור מיוחד של הועדה המקומית. במגרש 2019/1 מותר יהיה לבנות קיוסק למשקאות קלים דברי מתיקה, עיתונים וכדומה.	אזור תעשייה -
כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה כולל מוקדי המים עין סעדיה ואפיק נחל סעדיה כפוף לנאמר בסעיף 25 להלן.	שטח ציבורי פתוח -
כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה ועל פי הוראות התכנית חפ/1975 "מנהרת כרמל" לגבי השטחים הנכללים בתחומה. וכן בניה מעל לדרך מס' 1 כפוף לנאמר בסעיף 24.3 להלן.	דרכים -
תשמשנה למעבר להולכי רגל בלבד ותכלולנה משטחי גנון ועצי צל.	מדרכות נטועות -
כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה כפוף לנאמר בסעיף 12 להלן.	מסילת ברזל קיימת -
אתר בו ישמרו ערכי הטבע והנוף כטבעם.	אתר טבע לשימור -

12. שמוש חורג

כל עוד לא אושרה ולא הוקמה מסילת ברזל חלופית למסילה העוברת בשטח תכנית זו ימשיכו לשמש שטחים אלה למסילת ברזל כשמוש חורג.
עם הקמת המסילה החדשה יופסק השימוש של המסילה הקיימת.

13. הפקעה

13.1 לגבי השטחים הכלולים בתכנית חפ/1975 "מנהרת הכרמל" ואשר אינם כלולים בנספח מס' 1 של תכנית זו תחולנה הוראות סעיף 20 - "הפקעה ורישום" של תקנות התכנית חפ/1975 האמורה.

13.2 יתר השטחים המיועדים לדרכים, מדרכות נטועות ולשטח צבורי פתוח ושאינם כלולים בנספח מס' 1 נועדים להפקעה על פי סעיף 188-190 של חוק התכנון והבניה.

13.3 כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בנספח מספר 1 לתכנית זו, יראו כאילו הופקעו על פי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. חלוקה חדשה

14.1 הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.

14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמוראה בתשריט.

14.3 תותר חלוקת משנה או אחד של המגרשים לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון.
שטח חלקת משנה לא יקטן מ-1000 מ"ר.

14.4 על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשום המקרקעין.

15. רשום

15.1 המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעליהם הקודמים בהתאם למצוין בנספח מס' 1 - "טבלת האיזון" המצורף לתכנית זו.

15.2 השטחים המיועדים לדרכים, מדרכות נטועות ושטח צבורי פתוח על פי תכנית זו ושאינם מיועדים להפקעה על פי סעיף 13 לעיל ירשמו על שם עיריית חיפה אלא אם נאמר אחרת בנספח מס' 1.

15.3 שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי הבעל הקודם ויהיה על המגרש החדש שהוקצה לו.

- 15.4 שעבוד שאינו ניתן להעברה יבוטל.
- 15.5 שטחי הדרכים הנועדים לכניסות למנהרת הכרמל ירשמו בחלקם על שם המדינה ובחלקם על שם עיריית חיפה בהתאם להוראות התכנית חפ/1975 - "מנהרת הכרמל" ותכנית זו.
- 15.6 שטחי יתר הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים ירשמו על שם עיריית חיפה.
- 15.7 תרשם זיקת הנאה בלשכת רשום המקרקעין לזכות בעלי המגרשים 2001-2002 או תוכריהם לפיה תנתן להם זכות בניה מעל לדרך מס' 1, הכל על פי הסכם שיחתם בין בעלי המגרשים הנ"ל ועיריית חיפה לפני הוצאת היתר בניה.
- 15.8 המגרשים החדשים שמספרם 2031 ו- 2032, המהווים יתרת מגרש שאינה ניתנת לבניה, הינם נטולי זכויות בניה וירשמו בנאמנות על שם עיריית חיפה עד להכנת תכנית חלוקה חדשה בקרקע הגובלת בהם.

16. **בטול דרכים מאושרות**

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

17. **באור סימוני התשריט**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו שחור מרוסק	גבול החלקות הכלולות בטבלת האיזון
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו מצולב כחול	גבול תכנית מופקדת
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב' (במצב מאושר)
שטח אפור ומותחם בקו אפור	אזור מסחרי (במצב מאושר)
שטח צבוע חום עם מסגרת חומה	אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר)
שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום	שטח מסילת ברזל (במצב מאושר)
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת
שטח מטויט בצבע התשריט	זכות בניה מעל לדרך
שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין	מדרכה נטועה
קוים מקבילים בצבע התשריט	מעבר להוכלי רגל
שטח צבוע חום בהיר עם טיוט ירוק	שביל להוכלי רגל (במצב מאושר)
שטח מותחם בשני קוים אדומים עבים	דרך עילית

קוים מקבילים בצבע אדום	דרך לבטול
מספר שחור ברבע העליון של העיגול בדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול בדרך	מרווח קדמי (במטרים) מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול בדרך	רוחב הדרך (במטרים)
קו אדום	קו רוחב
קו אדום מרוסק (רסוק רחב)	קו בנין
קו אדום מרוסק (רסוק צר)	קו בנין מעל למפלס דרך
קו שחור	גבול מגרש מוצע
קו ירוק	גבול חלקה רשומה (במצב מאושר)
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לבטול
קו משוּן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
מספר בן ארבע ספרות	מספר מגרש מוצע
מספר ירוק מוקף בעיגול	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק מוקף בעיגול מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
שטח מנוקד מותחם בקו צהוב	מבנה להריסה
קו אדום מרוסק ו- 2 נקודות	קו חשמל מ.ג.
קו אדום מרוסק ו-3 נקודות	קו חשמל מתח עליון
שטח תחום בעגול שחור	ערך טבע שמור
שטח צבוע סגול עם טיוט אדום	שטח שיכלל בחלוקה חדשה בעתיד
טיוט בצבע סגול	ענודות דלק ביוב
קו חום	קו ביוב
קו כחול	קו מים
קוים מקבילים בצבע שחור	הגבלות בניה (במצב מאושר)

18. שטח הבניה ותכנית השטח

18.1 בכל מגרש המסווג לתעשייה יהיה שטח הבניה העיקרי 150% "משטח המגרש המגיע" על פי טבלת האיזון.

18.1.1 שטח מגרש מגיע

1. לגבי כל החלקות הכלולות בתכנית זו, למעט חלקה 45 בגוש 11657 וחלקות בבעלות ממ"י הכלולות בתחום מנהרת הכרמל "שטח מגרש מגיע" הוא שטח שממנו יחושבו זכויות הבניה וגודלו 65% מתוך שטח החלקה שהיה מסווג כאדמת בניה באזור תעשייה .
2. לגבי חלקה 45 בגוש 11657 יהיה "שטח מגרש מגיע" - השטח ממנו יחושבו זכויות הבניה משטח המגרשים בפועל.
3. לגבי חלקות בבעלות ר"פ -חלקות 32 , 21 בגוש 10903 וחלקה 21 בגוש 11655 "שטח מגרש מגיע" יהיה 65% מיתרת החלקות הנ"ל שאינן כלולות בשטח תכנית חפ/ 1975 "מנהחת הכרמלי"

- 18.2 שטח הבניה למטרות שרות
 יחושב על פי נספח מס' 2 "חשוב שטחי שרות"
- 18.3 שטח הבניה מתחת לגשר באזור הכניסות למנהרות יהיה על פי תכנית חפ/ 1975 "מנהרות הכרמל".
- 18.4 שטח הבניה המירבי בקומה לא יעלה על 55% והשטח הפנוי לא יקטן מ - 45%.
19. גובה הבנינים
- 19.1 גובה הבנינים באזור התעשייה יהיה 3 קומות (לא כולל קומות חניה ושרות תת קרקעיות) ולא יעלה על 15 מ' ממפלס הקרקע הסופית, כפוף לאמור בסעיף 23 - חניה.
- 19.2 בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנינים אשר גובהם או גובה חלק מהם עולה על הגובה המירבי בתנאי שתוספת הגובה נובעת מהצרכים התפעוליים של המבנים, כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית.
20. מרווחים
- 20.1 המרווחים בחלקות המסווגות כתעשייה יהיו כמסומן בתשריט, ופתוחם יהווה חלק מתכניות הבני והפתוח.
 תותר התקנת חנייה מקורה תת קרקעית בכל המרווחים בתנאים:
 א. תובטח אפשרות מעבר לצנרת ולקויי תשתית ע"פ אישור אגף המים והביוב.
 ב. מעל מבנה החנייה התת קרקעית יותקן גיטון ונטיעות לשביעות רצון מה"ע.
- 20.2 מותר יהיה לבטל מרווח צדדי אחד בלבד.
- 20.3 ותאפשר בניה בקיר במרווח הצדדי של המגרשים 2023 ו-2023/1 ו-2021 ו-2021/1.
 20.4 במגרש 2019/1 מותר יהיה להקטין את המרווחים בתנאי שישאר שטח פנוי שלא יקטן מ- 6.0 מ"ר, הכל כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית.
21. הגבלות בניה
- 21.1 לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:
 א. הופרשו ונרשמו כאמור בסעיף 15 לעיל אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים, מזרקות נטועות ולשטחים צבוריים פתוחים בהתאם לתכנית זו.

- ב. אושרה מפת מדידה הערוכה על ידי מודד מוסמך לצרכי רשום או חלק המתאים ממנה בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. אושרה תכנית הנדסית מפורטת של הדרך הגובלת במגרש לכל אורכה וחיבורה עם דרכים קיימות, ונקבע מפלס הקרקע הסופי על פי תכנית הנקוז.
- ד. נסללה הדרך הגובלת במגרש וחבורה אל דרך סלולה קיימת.
- ה. הסדירה עיירית חיפה את אפיק הזרימה של נחל עין סעדיה העובר בשטח, תוך נקיטת פעולות להצלת/שמור/העתקה זמנית של ערכי הטבע במקום.
- ו. הועתקו קווי מים וביוב ראשיים העוברים בשטח.

21.2 מתן היתר בניה על מגרש מסי 2005 מותנה בפנוי והריסה תחילה של כל המבנים הקיימים על החלקות 32,1 בגוש 10903, על פי הנאמר בסעיף 29.2 להלן.

22. דרכים

- 22.1 בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא על חשבונם את סלילת הדרכים או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם שתילה והעתקת קוי חשמל.
- 22.2 על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- 22.3 במידה ובתכנון הסופי של הדרכים הכלולות בתכנית חפ/1975 ישאר מרווח בין תחום הדרך הסלולה או מבני הדרך שיוקמו לבין גבולות המגרשים שבתכנית זו, יש לטפל במרווחים אלה מבחינה נופית כולל קירות תומכים במקרה של הפרשי גובה בין הדרך והמגרשים. פתוח שטחים אלה יעשה על ידי מבצעי תכנית המנהרה על פי תכנית פתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 22.4 תינתן אפשרות לגישה זמנית למגרש 2008/1 מהדרך המערבית עד אשר תתוכנן ותבוצע התכנית הסמוכה, תכנית מסי חפ/1704.

23. חניה

- 23.1 על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

23.2 במידה ולא ניתן יהיה לספק את מקומות החניה לפי התקן בשטח המגרש כולל קומות תת קרקעיות יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר הוספת שתי קומות חניה מקורות כך שהגובה הכולל של הבנין מעל פני המדרכה הסמוכה לא יעלה על 5 קומות אך לא יותר מ- 20 מ'.

23.3 לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרשים פרט למרווח קדמי לדרכים 4 ו-7.

23.4 לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת לחניה, מהדרך הגובלת. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מכניסה אחת במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם וזאת במסגרת הבקשה להיתר, והנחיות תכנית התנועה הבנוי והפתוח.

23.5 בשטח חניה גלויה יש להקצות "אוזן" עם עץ בכיר לכל 5 מקומות חניה.

24. הוראות בנוי ופתוח ותנאי בניה

24.1 הבניה בשטח התכנית תהיה על פי הוראות תכנית זו כפוף להנחיות נספח מס' 3 "נספח תנועה בנוי ופתוח" הכולל הוראות בדבר:

- א. פתוח המרווחים כולל גנון נטיעות וגדור.
- ב. הסדרי תנועה, כולל נתיבי נסיעה, מדרכות ומקום מועדף לכניסות ויציאות לחניה. ניתן יהיה לשנות את הסדרי התנועה כאמור לעיל באשור מיוחד של אגף התחבורה בעירייה.
- ג. מקום שלוט הכוונה.
- ד. חתכים טיפוסיים.
- ה. עין סעדיה - עקרונות טיפיים.

24.2 תכנית בנוי

במגרשים אשר גודלם מעל ל-3.0 דונם תוגש תכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

תכנית הבנוי תוגש על גבי מפת מדידה מעודכנת בק"מ 1:250 ותכלול את העמדת המבנה או המבנים במגרש, טפול גנני במרווחים, כולל נטיעות תוך התייחסות למדרכות הגובלות, צורת הגדרות, פתרון החניה כולל הכניסות והיציאות אליה, וחומרי רצוף.

24.3 מגרשים 2001 ו-2002

למגרשים 2001 ו-2002 תוגש תכנית בנוי משולבת, אשר תראה את מקומה ומפלסה הסופי של הבניה מעל לדרך מס' 1. גובה המבנה מעל לדרך זו לא יעלה על שתי קומות.

שטח הבניה של המבנה מעל לדרך יהווה חלק מזכויות הבניה של המגרשים 2002, 2001.

בתכנית הבנוי לעיל יושם דגש מיוחד לעצוב החזיתות, פתוח המרווחים והגדרות לצד השטח הצבורי הפתוח "א".
 מתן היתר בניה על המגרשים 2001 ו-2002 מותנה באישור מיוחד של תכנית הבנוי על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 27.3.

24.4 צנרת תפעולית

צנרת שקשורה בתפעול מבנה תעשיתי תאושר באישור מיוחד של הועדה המקומית תוך תיאום כל הגורמים הנוגעים בדבר, כולל איגוד ערים לאיכות הסביבה.

24.5 היתר בניה לדרך העוקפת מעל לדרך בר יהודה

היתר הבניה לדרך העוקפת מעל לדרך בר יהודה יוכן בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה באשר להיבט הנופי.

25. שטח צבורי פתוח ומדרכות נטועות

25.1 על בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו ו/או מבקשי היתר הבניה להשתתף בכל הוצאות התכנון ופתוח השטח הצבורי הפתוח על פי הוראות תכנית המתאר וכפוף לסעיף 25.2 להלן.

25.2 השטח הצבורי הפתוח יפותח על ידי עיריית חיפה על פי תכנית פתוח שתוגש על גבי מפת מדידה מעודכנת באמצעות מתכנן נוף בשותף עם כל הגורמים המטפלים בהסדרת נחל סעדיה, תוך התייחסות מיוחדת לעין סעדיה המוגדר כאתר נוף לשמור, הנביעות ומוקדי המים הקיימים, הכל באישור הועדה המקומית וכפוף להוראות נספח מס' 3 "נספח תנועה, בינוי ופתוח" עין סעדיה - עקרונות נופיים. בבצוע השטח הצבורי הפתוח ישולבו הצמחים הקיימים לאורך תעלת סעדיה המיועדת לבטול.

25.3 לא יוחל בבצוע העתקת/בטול תעלת סעדיה הקיימת בטרם אושר התחלת פתוח השטח הצבורי הפתוח בהתאם לאמור לעיל.

26. תאורה

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו ו/או מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות הגובלים, השטחים הצבורים הפתוחים והמדרכות הנטועות כולל עמודים ופנסים, בהתאם לחוקי העזר הקיימים או לשלם לעירייה היטל תאורה.

27. פתוח החלקה

27.1 על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל מלוי המגרש עד למפלס הסופי כאמור בסעיף 21.1 ג' לעיל.

27.2 תכנית פתוח המגרש תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, ותכלול את הפתוח הגנני בחזית החלקה, גדרות, שטחי חניה וכו' בהתאם לנספח בנוי ופתוח.

27.3 תכנית הפתוח למגרש 2001 תוגש ע"י אדריכל נוף תוך הדגשת הקשר עם הש.צ.פ. הגובל.

28. גדרות

28.1 במגרשים המיועדים לתעשייה תבננה גדרות שקופות ממוטות ברזל מגולבן (לא רשת) על פי עצוב אחיד לקטעי רחובות שיאושר על ידי הועדה המקומית. גובהם של הגדרות לא יעלה על 1.80 מטר.

בחזיתות המגרשים הפונים לשד' ההסתדרות, לדרך מס' 6 ובמגרשים המשמשים למטרות מסחר נתן יהיה להעתיק את הגדר לקו הבנין וזאת בתנאי שהמרווח הקדמי יגונן ויפותח בהתאם לתכנית שתוכן ע"י מתכנן נוף ותאושר על ידי הועדה המקומית, וכן תתוחזק על ידי בעלי הנכסים.

28.2 במגרשים המיועדים לשטחים צבוריים פתוחים תבננה הגדרות בהתאם לתכנית הפתוח של השטח הצבורי הפתוח.

29. מבנים להריסה

29.1 כל המבנים המסומנים בתכנית זו ו/או בתכניות הפתוח והבנוי כמיועדים להריסה יפוננו ויהרסו במועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.

29.2 המבנים הקיימים על החלקות 32,1 בגוש 10903 והכלולים בשטח צבורי פתוח, יפוננו ויהרסו על ידי מבקשי היתר הבניה על מגרש 2005 על פי דרישת הועדה המקומית עם פתוח השטח הצבורי או לפני הוצאת היתר הבניה, המוקדם מביניהם.

30. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או כל פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי תקן ישראלי ועל פי ההוראות הקובעות והכל לפי שביעות רצון של יועץ הג"א.

31. שמירה על הצורה החזונית של הבנינים

31.1 צנרת - לא תותקן על הקירות החזוניים של הבתים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלי תקשורת, מים, ביוב, מזוג אוויר, ארובות חמום וצנרת תפעולית.

31.2 חזיתות הבנינים יצופו בחומרים בעלי קיום גבוה.

31.3 יש לדאוג לטיפול מיוחד של גגות המבנים שיהוו את החזית "החמישית".

31.4 פתרון חמום סולרי יהיה חלק אינטגרלי מעצוב גגות המבנים.

31.5 התקנת מזגנים או מתקני קרור או חמום יהוו חלק בלתי נפרד מעצוב חזיתות הבנין והגגות.

31.6 תותר אנטנה מרכזית אחת בכל בנין.

31.7 התקנת פרסומת ושלוט יהיו טעונים אשור מיוחד של מהנדס העיר ויכללו בבקשה להיתר בניה.

שלוט הכוונה יותקן בצמתי הדרכים במקומות שסומנו בנספח "תנועה בנוי ופתוח".

32. אסור בניה מתחת קווי חשמל

32.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליו 110-150 ק"ו 9.5 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עד שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

32.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

32.3 במידה ויהיה צורך בהעתקת עמודים לכוון מגרשי הבניה, ינתן פתרון חלופי לקו החשמל (על ידי הגבהת העמודים, או על ידי הפיכת הקווים לקווים תת קרקעיים), ולא יהיה שינוי בקוי הבנין של מגרשי הבניה.

תחנות טרנספורמציה

.33

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך המבנים הכל בתאום עם חברת החשמל ומשרד מהנדס העיר. מבנה תחנות הטרנספורמציה שיוקמו יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובבינוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי מידות המבנה וכו'. חברת החשמל תגיש לאישור משרד מהנדס העיר אתגותכניותוהתחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

עתודת דלק

.34

אין לנטוע עצים בתחום עתודת הדלק אלא לאחר תאום עם חברת קו מוצרי דלק ובאישורה מראש ובכתב.

שירותים

.35

ניקוז מי גשם 35.1

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים הביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונם. על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

אספקת מים וביוב 35.2

35.2.1 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור 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.

35.2.2 כל שינוי בקוי מים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב, בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

35.2.3 לא תאושר הקמת מבנים כלשהם מתחת לגובה הביוב הציבורי הקיים, אלא אם יותקנו בבנין, על חשבון מבקש ההיתר, משאבות על פי תכנית שתאושר על ידי מנהל אגף המים, הביוב והניקוז.

הידרנטים 35.3

על בעלי הקרקע להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכבוי אש, לפי דרשת מכבי אש.

קוי טלפון וטלויזיה בכבלים 35.4

קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתהומי תכנית זו. כל החבורים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

היטל השבחה

.36

היטל השבחה ישולם כחוק.

30

המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ' 1704/1
 הומלץ למתן תוקף
 בישיבה ה" 62 ב" 35.96

עמדה מצנע
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העיר

3-08-1997

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ' 1704/1
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ה" 38 ב" 66.95/8.595
 44 59.95 (31.7.95)

י"ע. מצנע
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העיר

במשרד הפנים מחוז חיפה
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1704/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.7.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1704/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4386
 מיום 28.2.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1704/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4588
 מיום 16.11.97