

שינוי לתכנית מיתאר מקומית, "תכנית מס" חפ/1301 - כביש המקשר בין דרך נוה שאנן לדרך בר-יהודה" שהוגשה ונחקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

שם וחלות

1. תכנית זו קרא: "שינוי לתכנית מיתאר מקומית, תכנית מס" חפ/1301 - כביש המקשר בין דרך נוה שאנן לדרך בר-יהודה" (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "חש"ר מצורף לשינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס" חפ/1301 כביש המקשר בין דרך נוה שאנן לדרך בר-יהודה". (להלן "החש"ר").

היחס לתכניות אחרות

2. א. תכנית זו מהווה שינוי, לגבי שטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות או לחלק מהן:-

מס' התכנית	שם התכנית	סדרסם למתן חוקף
80	נחלה יעקב	ע"ר 573 ב-27.2.36
214	אדמות כיאט וחליסה	ע"ר 753 ב-27.1.38
285	אדמות סעדיה	ע"ר 708 ב-5.8.37
1129	אדמות העיריה	
	ורשות הפתוח במורדות נו"ס	
		"ל"פ 1106, חש"ר עמ' 1944

הערה: תכנית זו משנה ילגבי הקרקע הכלולה בה גם את התכנית המפורטת - תכנית מס" חפ/1129 א' - אדמות העיריה ורשות הפתוח במורדות נוה שאנן" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1404, חש"ר עמ' 453.

ב. על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המיתאר של חיפה וכל ה"שנויים שנעשו או עלולים להעשות בה מפעם לפעם וכך ההוראות המיוחדות של תכנית זו.

המקום

3. שטח התכנית נמצא באדמות סעדיה במורד נוה שאנן סמוך לדרך בר-יהודה (מקודם נצרת).

הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10877 חלקי חלקות 22, 23
גוש 10883 חלקי חלקות 9, 17-22, 28, 32, 34, 35, 37, 63-65, 76-78, 132-137, 202
גוש 10903 חלקי חלקות 18, 96
גוש 10925 בשלמות.

מטרת התכנית

4. התכנית באה לפתור בעיות התחבורה לגבי חבור הדרך שבין שכונת זיו עם דרך בר-יהודה ועם דרך נוה שאנן

א. החבור עם דרך בר-יהודה מוצע באמצעות 2 רמפות; אחת תהיה על הקרקע, עבור הנסיעה לכיוון הצומח עכו-נצרת. השניה תשמש את התנועה שבאה מהצומח הנ"ל בכיוון נוה-שאנן ותהיה מורמת מעל לדרך בר-יהודה. במקביל לרמפות אלו מוצע גם קשר בין הרחובות כפר יוסף ורחוב יגור.

ב. התכנית חפ/1187 המאושרת מראה את הדרך משכונת זיו ועד לגבול המזרחי של הגוש 10925. בתכנית זו מוצע שינוי על מנת לפתור את הצומח שבין דרך זו והמשכה לכיוון דרך בר-יהודה והדרך המובילה לדרך נוה שאנן (כביש הבטחון).

ג. החבור בין כביש הכסחון ודרך נוה שאנן-מהווה שנוי להכניה 1129 א' והוכן בהתאם להפניות מפורסות. השנוי גורם להקטנת האתר "לג" ולכן לא יהיה בו מקום לבית עם וקולנוע. היעוד של הבנין הוא מסחרי, מדרדי ומועדון.

ד. דרך בר-יהודה מוראית בצורתה המורחבת ל-40 מ' לכל אורכה עם הרחבה נוספת בצומח עם הדרך לנוה-שאנן.

6. שטח התכניה

שטח התכניה הוא 185 דונם בקרוב

7. גבולות התכניה

מצפון: - קטע הצפוני של דרך בר-יהודה

ממזרח: - חוצה את דרך בר-יהודה בפגישת הגושים 10925 ו-10883, עובר לחלקה 9 בגוש 10883 עד לנקודת החיתוך של הגבול המערבי של החלקה 9 בגוש 10883 הנ"ל עם הגבול הצפוני של החלקה 202 בגוש 10883.

מדרום: - לאורך הגבול הצפוני של החלקה 202 בגוש 10883, חותך את החלקה 76, ונמשך לאורך הגבולות הצפוניים של החלקות 139, 125-131 ועובר דרך החלקות 132-137, 78, 28, 37, 35, 34, 32, באותו גוש 10883.

ממערב: - חותך את החלקה 76 בגוש 10883, נמשך לאורך קו הרחוב של דרך נוה-שאנן בין החלקות 65 עד 63 באותו הגוש. חותך טוב את החלקה 76 ונמשך לאורך קו הרחוב הצפוני של אותה דרך עד לנקודת החיתוך של החלקה 202 באותו גוש. עד לגבול המזרחי של החלקה 77 של הגוש הנ"ל צפונה לאורך הגבולות המזרחיים של החלקות 77, 179, 183, 164, 177 בגוש הנ"ל משם מערבה לכל אורך הגבול הצפוני של החלקה 177 בגוש 10883 ומשם צפונה לאורך הגבולות המזרחיים של החלקות 176, 178, 149 בגוש הנ"ל, חלקות 57, 102, 468, 39, 14, 13 בגוש 10878 וחלקה 22 בגוש 10877.

8. יוזמי התכניה

יוזמת התכניה היא עיריית חיפה.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התחריט

ציון בתחריט

פרוט הציון

- | | |
|--|---------------------------------|
| א. קו כחול עבה | גבול התכניה |
| ב. שטח צבוע חום מותחם קו חום כהה | אתר לבנין צבורי |
| ג. שטח צבוע פסים אפורים וחומים לסרוגיין | אתר לכנין צבורי בעל אופי מסחרי. |
| ד. שטח צבוע ירוק | שטח צבורי פתוח |
| ה. שטח מטויט בקוים מקבילים בצבע התחריט | שטח כפוף לתכנון מחדש |
| ו. שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| ז. שטח צבוע אדום | דרך חדשה ו/או הרחבת דרך |
| ח. קוים מקבילים אדומים | דרך לביטול |
| ט. קו מסונן | גבול גוש |
| י. קו מרוסק בצבע התחריט | גבול החלקה |
| יא. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| יב. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| יג. קו אדום | קו רחוב |
| יד. קו אדום מרוסק | קו בנין |
| טו. שטח צבוע פסים אפורים אדומים לסרוגיין | סטוויין |
| טז. קו צהוב | מבנה להריסה. |

10. המרות בקרקע ובבנינים

לא ינתן רישון להקמת בנין ולא יימחו חום קרקע או בנין הנמצאים באזור המוגדר בתכניה זו והמסומן בתחריט, ליום תכלית אלא לחלית המפורטת בהתימת התכליות להלן, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת החכילות

האזור

א. אתר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי

החכילה

ישמש למועדון חברתי ו/או למשרדים ו/או בית קפה.

ב. אתר לבנין צבורי

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

ג. שטח צבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

ד. דרך

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

ביטול דרכים

חלקי הדרכים המסומנים בתשריט ע"י סיוס בקווים אדומים מקבילים, יבוטלו והשמוש בהם יהיה כמסומן **תמדי"ט**.

שטח הבניה המותר וגובה הבנין באתר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי

שטח הבניה המותר באתר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי יהיה בהתאם לתכנית חפ/1229א' 1,350-מ"ר.

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות **כפד** הפונה לרחוב ערד ו-4 קומות לצד כביש הנסחון.

שמירה על מקום עתיקות

שטח חכניה זו כלול בתחום שטח עתיקות. כל פעולה בנייה או חפירה לא תורשה במקום בלי אשור מחלקת העתיקות, הרשאת להכתיב חנאים והגבלות לגבי השטח האמור.

הגבלת בנייה

א. לגבי השטח המטויט בקווים מקבילים בצבע התשריט, לא תורשה בנייה כל עוד לא הוגשה תכנית חכנון עיר מפורטת לחלוקה מחדש שתאושר כחוק.

ב. על הועדה המקומית להכין על חשבונה, תוך שנה אחת מיום החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור חכניה זו, תכנית מפורטת לחלוקה מחדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק עבור המקרקעין שסווגו כשטח כפוף להכנון מחדש.

הועדה המקומית תשא בהוצאות מדידת המגרשים הוודאים כולל רטומם המשרד ספרי אחוזה.

הפקעה ורשום

א. המקרקעין המיועדים לפי חכניה זו לדרכים ולהרחבתן, ולשטחים צבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' סעיפים 188 - 196 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

החלקות המפורטות להלן אשר בחלקן נוקדות לדרכים ו/או לשטחים צבוריים פתוחים יופקעו בשלמותן בהתאם לאמור בסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה מאחר וכחוצלה מההפקעה דלעיל **שטח** שווי יחרח המגרשים, ואלו הם המגרשים: 1 - 13, 17 - 53, 55, 89, 90, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 168 - 174 בגוש 10925.

ב. החלקות 14, 15, 16, 106, 123, ו- 167 בגוש 10925, אשר חלק משטחם דרוש לצרכי הדרך, נוקדות להפקעה בשלמות אלא אם כן יודיעו בעלי החלקות אלה, תוך חצי שנה מיום החלטת הועדה המחוזית לאשר את החכנית, כי הם מעדיפים שיחרוזת חלקותיהן שאינן דרושה לצרכי הדרך יכללו בחכנית השטח לחלוקה מחדש הנזכרת בסעיף 15 לעיל.

ג. על הועדה המקומית להפקיע את המקרקעין הנזכרים בסעיף 1 מהחלטת דלעיל, תוך 3 שנים מיום החלטת הועדה המחוזית בדבר אישורה של החכנית.

ד. השטח המיועד לבנין צבורי יצורף לאתר 3 שבתכנית חפ/1129א ויהוו יחד מגרש אחד.

17. סלילת הדרכים ונקוז מי גשם

א. בעלי הקרקע שיהיו גובלים בהתאם לתכנית המפורטת לחלוקה מחדש הנוכחת בטענף 15 דלעיל עם הדרכים שבתכנית זו יהיו חייבים, לאחר אישור התכנית המפורטת הנ"ל, להוציא לפועל על חשבונם בהתאם לחוקי העזר העירוניים את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם המדרכות והנחתן של כל תעלות הניקוז, נטיעת עצים ותאורת הרחובות בשטח התכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה או להשתתף בהוצאתם לפועל של העבודות הנ"ל כחוק

ב. בעלי הקרקע הנ"ל יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

18. תחנת שאיבה, בריכה וקוי מים ראשיים

ביחד עם סלילת הדרך המוצעת תובטח דרך גישה לבריכת המים ותחנת השאיבה של העירייה. כמו כן ילקח בחשבון שלאורך הגבול המזרחי של התכנית עוברים קוי מים ראשיים שיצטרכו להעבירם בתאום עם מחלקת המים.

19. קוי ביוב

לאורך הגבול הדרומי של התכנית עוברים קוי ביוב של העירייה החוצים את הדרך המוצעת. תכנון מפורט של הדרך יתואם בקטע זה עם מחלקת הביוב.

20. הבנייה בקרבת קוי חשמל

אין לבנות בניינים מתחת לקוי חשמל קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו א.ב.י מסוך על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 או 22 ק"ו (מתח גבוה) מ- 6 - 7.5 מ' אם הקו הוא בן 110 ק"ו ו- 2 מ' במקרה של קו בעל מתח נמוך.

21. טרוטים

א. נקוז מי גשם

מי הגדים ינקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית ו/או ע"י מערכת העול מאושרת הבנוייה בשביל בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו ועל חשבונם.

ב. הטפת המים

הטפת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הטפת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא תנתן תעופת היתר לבנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית ביוב עבור השטח, המחוברת לביוב צבורי ובטרם הובטח ביצוע תכנית זו וחבורו של כל בית אליה לשביעת רצונם.

ד. הידרנטים

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע מחוייבים להתקין קוי מים והידרנטים בהתאם להמלצות שרות מכבי אש.

22. מקלטים

בעלי הקרקע או חוכרי הקרקע יראו להתקנת מקלטים לשעת חרוש בתוך הבניינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - תל אביב

תכנית מס' 1301 / חמ

הודעת להסקדה

בישיבה הי' 26 ב-16.7.1967

יושב ראש הועדה: (-) א. חוטאי

מנהל העיר: (-) ז. כהן

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - תל אביב

תכנית מס' 1301 / חמ

בישיבה הי' 16, 67 ב-22.12.69, 14.9.70

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

מנהל העיר: *[Signature]*

תכנית מס' 1301 / חמ מורסמה להסקדה בילקוט

הפרסומים מס' 1489 מיום 5-12-68 עמוד 342

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכיה-1965

מרחב: *[Signature]*

מרחב הכנוק מקומי: *[Signature]*

תכנית: 1301 / חמ

הועדה המחוזית בישיבתה הי' 13

מיום: 23-2-71 החליטה לתת תוקף

לתיבת התוכנית לעיל. *[Signature]*

סגן מנהל כללי: *[Signature]*

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

תכנית מס' 1301 / חמ מורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1747 מיום 19.8.71 עמוד 2472

בא דואר ארש"א