

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תוכנית מיתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/1654-תכנון דרך מס' 2516 (חטיבת גולני החדשה) הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם ותלות

תוכנית זו תקרא: "שינוי לתוכנית מיתאר מקומית תוכנית מס' חפ/1654 "תכנון דרך מס' 2516 (חטיבת גולני החדשה) (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתרשים המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות :

א. תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתוכניות המתאר הבאות :

מס' התוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תוכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1180 ג'	איזור מלאכה ואחסנה בגוש 10873		2389		24.11.77

ב. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה, בתוכנית זו.

ג. תוכנית זו משפיעה על תכניות המפורטות הבאות, לגבי שטח הקרקע הכלול בה:

מס' התוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/191	ואדי רושמיה	708			5.8.1937
חפ/434	תוכנית מאוחדת 14, גליונות 150-245	825		13.10.38	
חפ/680	התחנות הגדולות בארץ ישראל	1498			13.6.46
חפ/1180 א'	תחנת דלק באיזור מוסכים ומלאכה גשר פז.		1586		18.12.69

ד. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת מהתוכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתוכנית זו.

3. ה מ ק ו ם :

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת מערבית לגשר פז בין מסילת הברזל לדרך בר יהודה ומשתרעת עד לתחנות הגדולות .

4. שטח התוכנית :

א. שטח התוכנית הוא 109.00 דונם בקירוב.

5. גבולות התוכנית :

גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה של התשריט .

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו :

מס' דרך : מס' 2516 (חטיבת גולני החדשה).

רשימת גושים וחלקות :

גוש 10902 :

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקות</u>
מדינת ישראל	47
מדינת ישראל	17

גוש 10873 :

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
מדינת ישראל	4
ר.פ.	8
מג"ק סרקל בע"מ	20
עיריית חיפה	30
משפחת כיאט+מג"ק סרקל בע"מ	29
משפחת כיאט	28
משפחת כיאט	27
משפחת כיאט	26
מג"ק סרקל בע"מ	25
מג"ק סרגל בע"מ	24
ר.פ. ושות'	5
	14
טובה עבדול ושו"ת	6
מדינת ישראל	10

<u>בבעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>
חברת חשמל	7
מדינת ישראל	3
מדינת ישראל	9
מדינת ישראל	17
מדינת ישראל	18
מדינת ישראל	11
משפחת כיאט	23
משפחת כיאט	22
משפחת כיאט	21

גוש : 10878 :

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
משפחת כיאט	79

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>
לא ידוע	94
יוסף	77
לא ידוע	81
ר.פ.	80
לא ידוע	101

גוש : 10872 :

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>
ר.פ.	148
ר.פ.	417
ר.פ.	418
משפחת עלי חוסיין	195
דרכים לא רשומות	524
עיריית חיפה	184
מסדר הכרמלותים	183
משפחת קירמון	182
מוחמד טכריזי ושות'	174
	525
	156
	181
	518
	178
	177
	175/1
	171
	597
	523
	149
	538
	210
	196
	197
	211
	210
	189

גוש : 10874 :

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
עיריית חיפה	98
מז'יק סרקל בע"מ	97
מז'יק סרקל בע"מ	96
מז'יק סרקל בע"מ	95
מז'יק סרקל בע"מ	94
	10
ר.פ.	28
ר.פ.	68
שרה לויין ושו"ת	80
ר.פ.	19
ר.פ.	18
מריס אדמן	27
ר.פ.	81
לא ידוע	82
ר.פ.	26
לא ידוע	104
עיריית חיפה	100
ר.פ.	69
מדינת ישראל	17
עיריית חיפה	109
עיריית חיפה	110

חלק מחלקה

מג'יק סרקל בע"מ	91
מג'יק סרקל בע"מ	90
משפחת כיאט	89
מריס בת עזיז כיאט	88 ב"מ
ר.פ.	9
מדינת ישראל	105
לא ידוע	70
רשימה של בעלים רשומה בנפרד	12 ב"מ
מדינת ישראל	2
ר.פ.	20
מדינת ישראל	16
מדינת ישראל	15
מדינת ישראל	14
מדינת ישראל	13
הלמות פרידמן	34
עלה בע"מ	33
לא ידוע	73
מדינת ישראל	72
רשימה של הבעלים רשומה בנפרד.	31 ב"מ
סוכחיה ערף עין אלד ושו"ת	59
מדינת ישראל	64
מדינת ישראל	66
ר.פ.	19
ר.פ.	48

7. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית הזו היא עיריית חיפה .

8. מטרת התוכנית

- א. קביעת תוואי חדש לפיצול תנועה של חטיבת גולני בקטע שמגשר פז ועד מעבר לרח' חירם (ממול הטחנות הגדולות) צמוד ומקביל לשטח הרכבת. תוואי זה מהווה חלק מתוך מערכת הדרכים המוצעת בתוכנית מיתאר חפ/1400, תוך כיטול הדרכים המאושרות שאינן משתלבות במערכת הנ"ל .
- ב. קביעת סיווג קרקעות בגוש 10873 ו-10874 בהתאם לתוכנית המיתאר החדשה חפ/1400.
- ג. קביעת שטחים לתכנון וחלוקה מחדש בגושים הנ"ל .

9. ביאור סימוני התשריט

הסימון בתשריט

הכאור

קו כחול עבה	גבול התוכנית
שטח צבוע סגול, מותחם בקו סגול	איזור תעשייה זעירה ומלאכה
שטח צבוע בפסים אלכסוניים סגול ואפור לסירוגין	איזור עסקים, מלאכה ואחסנה
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור מותחם בקו חום	שטח מסילת ברזל
שטח צבוע בפסים אלכסוניים סגול כהה וסגול בהיר לסירוגין.	שטח לתחנת דלק
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת הדרך
קווים מקבילים אדומים	דרך מבוססת
שטח מותחם בקו אדום מרוסק	שטח לתכנון וחלוקה מחדש
קו אדום	קו רחוב
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה ערבית בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
אות עברית	מספר חלקה מוצעת
קו שחור עבה	קו מים
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קידמי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קווים אלכסוניים שחורים	הגבלת בניה.

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניה ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

11. רשימת התכליות

התכלית

האיזור

ישמש להקמת מבנים תעשייתיים לשימושים כגון: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשיות עתירות מדע, שירותים עירוניים. תחנות דלק תותרנה על פי תוכנית מפורטת.

איזור תעשייה זעירה ומלאכה

ישמש להקמת מבנים לשימושים כגון: מסחר קמעונאי, מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשיות עתירות מדע, תחנות דלק תותרנה על פי תוכנית מפורטת.

איזור עסקים, מלאכה ואחסנה

כפי שמוגדר בתוכנית המיתאר של חיפה.

שטח ציבורי פתוח

כפוף להוראות התוכנית חפ/1180 א'. הגישות אל התחנה והסדרי התנועה הפנימיים לאחר סלילת הדרך מס' 2516, יהיו טעונים אישור אגף התחבורה.

שטח לתחנות דלק

כפי שמוגדר בתוכנית המיתאר.

ד ר כ י ם

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מכנה, דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית 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 כמתואר בתשריט.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

15. שטח ציבורי פתוח

1. בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו ו/או חוכריה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית.

2. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעתונים, תחנות טרנספורמציה וכו' הכל בהתאם לדרישת או הסכמת מהנדס העיר.

לא יוקמו קיוסקים בשטח הציבורי הפתוח הגובל עם אתר התקשורת (חפ/1180 ג').

3. לאתר התקשורת, תותר כניסה ויציאה מדרך בר יהודה ומדרך מס' 2516 דרך השטח הציבורי הפתוח בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1180 ג' ובאישור אגף התחבורה.

16. שטחים נתונים לתכנון וחלוקה מחדש

הכניה על השטחים הנתונים לתכנון וחלוקה מחדש טעונה אישור תוכנית מפורטת .

17. הגבלות בניה

על השטחים עליהם חלה הגבלת בניה, לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיבוצעו הפעולות הבאות כדי ליצור חלקות בניה חדשות .

חלקה מוצעת א' יתאחד עם תחנת הדלק הגובלת .

18. שטח הבניה המותר וגובה הבנינים :

א. באיזור "תעשייה זעירה ומלאכה" יהיה שטח הבניה 150% ברוטו בבנין בן שלוש קומות , כאשר הגובה המירבי לא יעלה על 12 מ' .

ב. באיזור "עסקים, מלאכה ואחסנה" יהיה שטח הבניה 96% ברוטו. גובה הבנין ומספר הקומות יהיה כפי שיקבע בתוכנית המפורטת .

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר .

ב. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים .

ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שירשו ע"י מהנדס העיר .

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי .

ה. התקנת פרסומות וחלונות דאווה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר .

20. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע הכלולים בתוכנית זו ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' .

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולתחנות טרנפורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים .

22. גדרות

הגדרות בתחום תוכנית זו יבנו בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר .

23. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט הנועדים להריסה יהרסו בכל זמן שייקבע ע"י מהנדס העיר לאחר אישור התוכנית .

24. חנייה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתוכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן .  
יש לנטוע בשטח המדרכה או החנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר אורך חזית .

25. מס השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה בהתאם לחוק.

26. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות. התקנת הניקוז למי-גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל . הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו .

הסדרי גישה

מספר הגישות אל המגרשים הגובלים עם הדרך מס' 2516 יהיה מצומצם ככל האפשר, וכל גישה תהיה טעונה אישור אגף התחבורה.

27. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים .

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים.	ברשת מתח נמוך
5 מטרים.	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים.	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים.	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין להפוך מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. במידה ותדרש העתקת עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך ייעשה הדבר בתאום מראש עם חברת החשמל ועל חשבון ו/או יוזמי התוכנית .



29. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לסלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה. פנימיות. בהתאם לדרישות חברת החשמל ישראל.

30. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בכנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31. שרותים

א. ניקוז מי - גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים משטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ב י ו ב

לא תנתן תעודה לשמוש בכנין לפני שיחובר לכיוב הצבורי הקיים, ולפני מחן אישור מנהל אגף התברואה כי תוכנית הכיוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

רפקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת. ע. ססי חפ/1654	
<b>הזמלן למתן תוקף</b>	
בישיבה ה' 34	ב' (15.10.79) 6.12.79
53	(11.2.80) 10.4.80
יושב ראש הועדה	סהודס העיר

הו זיה רפקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת. ע. ססי חפ/1654	
<b>הזמלן להפקדה</b>	
בישיבה ה' 116	ב' (5.9.77) 2.11.77
(-) א. גוראל	(-) ש. שוודץ
יושב ראש הועדה	סהודס העיר

10.

תכנית מס' 7651 מורטמה לחפיקה בילקוט  
הפרסומים מס' 2527 מיום 5.4.79 עמוד 298

משרד הפנים  
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב  
תכנית טרי מיטל נקויים מס' תמ"א 7651  
הועדה המחוזית בישיבתה זו 76  
מיום 24.6.66 החליטה לתת תוקף  
לחכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 7653 מורטמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2725 מיום 5.7.81 עמוד 210  
8 מתמ"א 5 תמ"א