



9.12.97

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/2004 "אתר לשירותים עירוניים בואדי רישא".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/2004 אתר לשירותים עירוניים בואדי רישא" (להלן "תכנית 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

2.1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה על התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות מפורטות בתכנית זו.

2.2. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה	,	2642	3.7.80	

2.3 תכנית זו משפיעה על תכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1469	תחנת טרנספורמציה "זמיר"		1719		13.5.71

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בואדי רישא בחיפה.

4. שטח התכנית

4.1. שטח התכנית הוא 19088 מ"ר בקירוב.

4.2. חלוקת השטחים (שרותים עירוניים ודרכים) תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

מס' גוש - 10685  
מס' חלקות - 20,9,5,4,3,2,1  
מס' גוש - 11359 (לשעבר גוש 10731) חלק מחלקה 16  
(לשעבר חל' חלקות - 93,87,86) וחלק מחלקה 2 (לשעבר חלקה 59)  
בעלות - עיריית חיפה ואחרים.

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא מקורות, חברת מים בע"מ.

8. מטרות התכנית

סוג האתר כאתר לשרותים עירוניים ומתן הוראות בניה על מנת לאפשר הקמת בריכות מים ומתקנים נילוויים ושרותים עירוניים.

9. באור סימוני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
אזור לשרותים עירוניים	שטח צבוע פסים חומים וסגולים לסירוגין
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
שטח חקלאי עפ"י הכרזה משנת 1965	שטח צבוע פסים ירוקים וקוים אדומים
שוחרר מולק"ח במסגרת תכנית חפ/1400.	
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול חלקה קיימת	קו ירוק שלם
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצעת	ספרה שחורה
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
מספר חלקה לביטול	ספרה ירוקה בעיגול מרוסק
קו רחוב	קו אדום שלם
מספר דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברביע הצדדי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
קו בנין לבריכות ולמתקנים נלוויים	קו אדום מרוסק
בריכת קיימת	עגול בצבע התשריט
מבנה קיימ	שטח תחום ומנוקד בצבע התשריט
גבול אזור מותר לחציבה	קו בצבע התשריט
בכיוון ואדי רישא	
קו חשמל	קו מנוקד ומרוסק בצבע אדום
איתור משוער לבריכת מים	קו מרוסק בצבע התשריט
קו מים קיים משוער.	קו תכלת
קו ביוב קיים משוער	קו בצבע התשריט עם קוטר צינור

10. שמוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת מתקנים ולא ישמשו כל קרקע או מתקן בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או המתקן.

11. רשימת התכליות

אתר לשרותים עירוניים - מגרש 1001 מיועד להקמת בריכות מים ומתקנים נלווים חלקה 9 מיועדת לשרותים עירוניים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.  
דרכים - בהתאם לתכנית המתאר

12. גובה הבריכות

גובה הבריכות יהיה בהתאם לחתך העקרוני המצורף לתשריט.  
יותר גובה גובה יותר לבריכות בהתאם לתכנון המפורט. גובה זה לא יעלה על 1.5 מ' מעל הגובה בחתך.

13. שטח וגובה המתקנים הנלווים

יותר להקים בשטח מתקני תפעול נלווים לבריכות בהתאם לצורך.  
שטח המתקנים יהיה בהתאם לנדרש בעת הגשת בקשה להיתר ועפ"י אישור מהנדס מים כי שטח זה היה השטח המינימלי הנחוץ גובה מבני המתקנים יהיה קומה אחת.  
שטח וגובה מתקנים טכניים עירוניים בחלקה 9 יהיה בהתאם לקביעת הועדה המקומית.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ואתר לשרותים עירוניים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם נקיים מכל חוב או שיעבוד.

15. לחילופין חלקה 20 המצויה בבעלות פרטית תרכש ע"י חברת מקורות כדי להשלים גבולות האתר המיועד לבריכות המים.

16. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקי הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתאר בתשריט.

ג. על מבקשי היתר הבנייה להגיש מפת חלוקה לצרכי רשום לאשור רשויות התכנון כתנאי למתן היתר בניה ולרשמה בבא העת בלשכת רישום המקרקעין.

**17. פתוח המגרש**

מבקשי היתר הבנייה חייבים לבצע את כל עבודת הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

**18. שמירה על אופי הסביבה**

א. יש לשמור על אי-פגיעה בסביבה ובוואדי רישא בשלבים השונים של העבודה בתוך גבולות התכנית המוצעת.

ב. הבנייה והפתוח יבוצעו לפי התנאים כדלקמן:

1. על מבקשי היתר הבנייה לבצע את עבודות העפר והסלילה שבגבולות קו הבניין בצורה שתבטיח מניעת שפיכת חומר חציבה אל מחוץ לגבולות האתר.
2. עודפי חפירה יש לסלק למקום שפך מאושר.
3. יש לגדר את גבולות האתר ולבנות קירות תומכים במידת הצורך לפני תחילת ביצוע העבודות.
4. יש לשקם את השטח שיפגע כתוצאה מעבודות החציבה ולטעת נטיעות חדשות בין הבריכות לוואדי בהתאם לתכנית אדריכל גוף שתוגש למשרד מהנדס העיר ותאושר ע"י מח' תכנון הגנים.
5. גדרות וקירות אבן במידת הצורך בתחום תכנית זו יבנו בהתאם לתקני מח' תכנון גנים ובהתאמה להוראות מהנדס העיר.
6. תנאים אלה יכללו בבקשה להיתר הבנייה.

**19. חניה**

מבקשי היתר בניה יכללו בבקשה להיתר פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. מיקום הכניסה לרכב יהיה עפ"י תכנית תנועה שתוגש לאישור מח' דרכים בעת סלילת הדרך.

**20. סלילת דרכים**

מבקשי היתר הבנייה חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז מים גשם ושתילה והתקנת עמודי חשמל ותאורה.

**21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה לבניין 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 חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
10 מטרים	ברשת מתח עליון 110-150

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

## 22. שירותים

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בשטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. הידרנטים - על מבקשי היתר הבנייה להתקין הידרנטים לכבוי אש בשטח התכנית לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

### ג. אספקת מים וביוב

בעת הוצאת היתר הבנייה לבריכות המים, יתואמו באגף המים והביוב כל החיבורים והקוים של צנרות מים וביוב באתר.

## חתימות:

מקורות הבהרה ל"ש העיר

מנהל מקרקעי ישראל

מקורות:

מנהל מקרקעי ישראל:

עיריית חיפה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2004

הומלץ להפקדה 42 (3.7.95)

בישיבה חי' נ"י 1.8.95

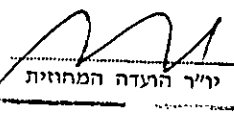
(-) ע. מצינע  
יושב ראש הועדה

(-) דר' י. גוט  
מחננס העיר

נושרד הזפנים נמתח חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

2004 אישור תכנית מס. 2004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.9.97 לאשר את התכנית.

 סמכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2004

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4772

מיום 29.12.96

הודעה על אישור תכנית מס. 2004

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4783

מיום 11.7.99