

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1998

הומלץ למתן תוסף

בישיבה ה"י 10 בי"ב 10.5.99

עמדם מצנע

מהנדס העיר

יושע 10/11/1999

הנה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1998

הומלץ להפקדה

בישיבה ה"י 10 בי"ב 26.1.98

31.8.98

מגיד ראש הועדה

מהנדס העיר

6

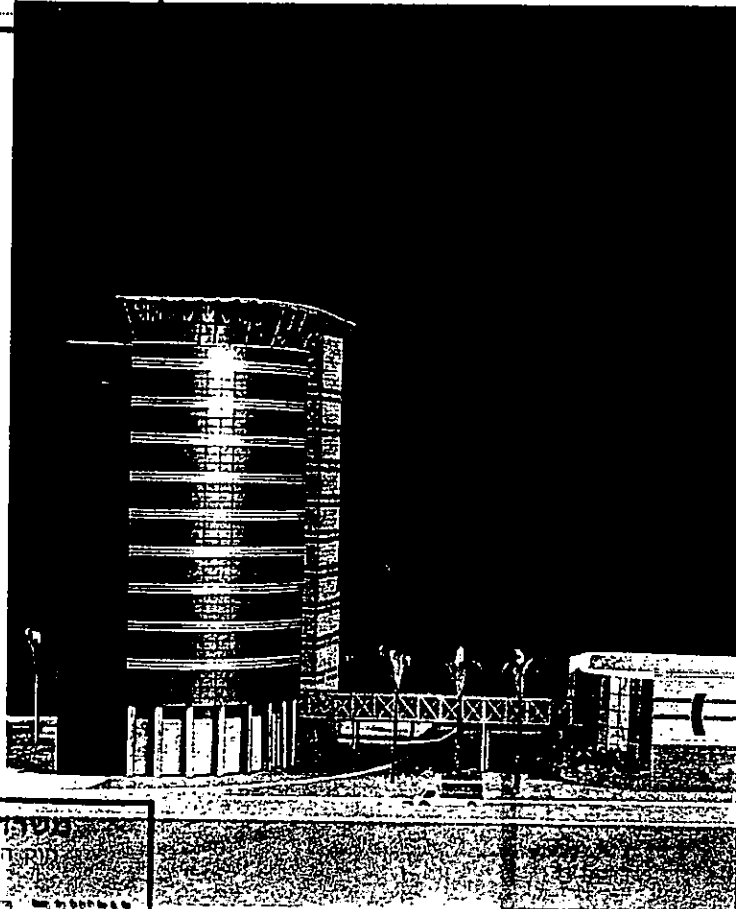
מטה משטרת חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1998

הודעה על הפקדת התכנית מס. 1998/20

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4740

30.3.99



משרד הפנים מרחוז חיפה

תוקף התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1998/20

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.5.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

דוד קנפו תגית כלימור - אדריכלים

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

מהדורה 8
דצמבר 1998
PHQ-TABA8

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מטה משטרת חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/ 1998

הוראות התכנית

דוד קנפו תגית כלימור - אדריכלים

1. התכנית:

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 1998 - "מטה משטרת חיפה" - הוגשה ע"י משטרת ישראל ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מקומית, תכנית מס' חפ/ 1998 - "מטה משטרת חיפה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית כוללים:
 א. 11 דפי הוראות בכתב ("הוראות התכנית").
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.
 ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.
 ד. נספח תנועה.
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 המקום:

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין דרך חטיבת גולני (כביש מס' 2) לרחוב ציזל (כביש מס' 2516).

1.4 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית חיפה ופרטיים, כמפורט בטבלת השטחים בתשריט.

1.5 יחס התכנית:

משטרת ישראל.

1.6 מגיש התכנית:

משטרת ישראל

1.7 עורך התכנית:

דוד קנפו תגית כלימור אדריכלים
 רח' הירקון 17 חיפה 34465
 טל': 04-8243147.

1.8 גושים וחלקות:

גוש	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
10874	94,86,60,24	105,98,95,90,89,66,61,23,12,10,9

1.9 שטח התכנית:

כ - 15.89 דונם (מדידה גרפית).

1.10 יחס לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.
 ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לקרקע הכלולה בה:

מס' תכנית	שם התכנית	ילקוט פרסומים - עיתון רשמי	תאריך פרסום הפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
1.	חפ / 191	ע"ר / 708		5.8.37
2.	חפ / 191 א'	ע"ר / 1335		18.5.44
3.	חפ / 429	ע"ר / 869	2.3.39	
4.	חפ / 1654	2725		5.7.81
5.	חפ / 1588	3205		28.05.85
6.	חפ / 1400	2642	3.7.80	

במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לעיל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

1.11 מטרת התכנית:

הקמת מטה משטרת חיפה.

עיקרי התכנית:

- א. ליעוד קרקע לבנין צבורי על ידי שינוי יעוד מאזור עסקים מלאכה ואחסנה וביטול דרך ציבורית המחברת את רחוב ציזל עם חטיבת גולני.
 ב. ביטול ההריסה למבנה קיים ע"פ הנחיות תכנית חפ / 1588, על חלקה 24 גוש 10874, וקביעת ייעוד המגרש.
 ג. קביעת הוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.
 ד. הסדרת פתרונות התנועה הקשורים לפרוייקט.

1.12 באור ציוני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכנית תב"ע מאושרת
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע בסגול	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול ואפור	אזור עסקים מלאכה ואחסנה
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ואפור	אזור מגורים מעורב עם עסקים
שטח מקווקו קוים אלכסוניים בשחור	שטח המיועד לתכנון מחדש
שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח מקווקו פסים אלכסוניים חום בהיר וירוק	שביל נטוע להולכי רגל.
שטח מקווקו קוים מקבילים בצבע אדום	דרך לביטול
שטח צבוע חום	דרך קיימת / מאושרת
קו מרוסק בצהוב	בניין להריסה
שטח מקווקו פסים אלכסוניים מרוסקים	דרך גישה לרכב - זכות מעבר
בשחור ומסומן באות A.	מספר הדרך
מספר שחור ברבע העליון של העגול	מרווחים/ קו בנין מינימלי
מספר אדום ברבעים הצדדים של העגול	רוחב הדרך
מספר אדום ברבע התחתון של העגול	קו רחוב
קו אדום עבה	קו בנין עילי
קו אדום מרוסק	קו בנין תחתית
קו שחור מרוסק	קו בנין מסד
קו מרוסק מסוג קו, נקודה, קו בצבע אדום	גבול גוש
קו עם משולשים בצבע שחור	גבול חלקה קיימת רשומה ונשארת
קו ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו מרוסק ירוק	גבול מגרש מוצע
קו שחור	מספר חלקה רשומה (מחוץ לגבול התכנית)
מספר שחור	מספר חלקה רשומה ונשארת
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק	מספר מגרש מוצע
מספר בן ארבע ספרות מוקף באליפסה	
שחורה	

1.13 הפקעה ורישום:

- א. השטחים הציבוריים (שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כמסומן בתשריט) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ונקיים מכל חוב או שיעבוד.
- ב. האתר לבנין ציבורי יופקע על פי כל דין, וירשם בהתאם.
- ג. תובטח זכות מעבר חופשי לציבור בשטח הרחבה הפתוחה - הכיכר, על ידי רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. זכויות מעבר מעל ומתחת לדרכים ציבוריות יוסדרו עם אגף הנכסים של עיריית חיפה לפני הוצאת היתר הבניה באתר.

ה. זכויות מעבר כדרך גישה לחלקות 26 ו-82 כמוגדר בסעיף 3.2 ה' תרשם בלשכת רישום מקרקעין לתקופה של 5 שנים.

1.14 איחוד וחלוקת החלקות

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים שנקבעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם על ידי קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יתמי התכנית /או מבקשי היתר הבניה, להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולהגישה ללשכת רשום המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.
- ד. מגרשים 1000 ו-1001 יהיו מגרש בניה אחד ויהיו מורכבים מחלקה אחת או ממספר חלקות.

1.15 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

2. שימוש בקרקע ובבניינים:

כל היתר להקמת בנין וכל שימוש בקרקע או בבניין בתחומי התכנית יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו מגרש או בנין ברשימת התכליות.

2.1 אתר לבנין ציבורי

אתר לבנין ציבורי ישמש להקמת מטה משטרת חיפה. המבנה יכלול תכליות כגון: משרדים וקבלת קהל, חדר אוכל, מטבח, קנטינה, אולם התכנסות, מוקד חירום עירוני, אפסנאות ונשקיה, מעבדה לזיהוי פלילי, תאי מעצר, מטווח, חדר מכונות ושרות. החצר כוללת חניה, אחסנה פתוחה וסככת טיפולים לרכב.

2.2 מגורים מעורב עם עסקים

מיועד לשימושים כדלהלן:
בקומת הקרקע - תכליות מסחריות ובקומות מעל מפלס הרחוב - מגורים.

2.3 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון ונטיעות, פינות ישיבה ושבילים.

2.4 זרכים

ע"פ המוגדר בתכנית המתאר, כולל מתקנים ומבני דרך.

3. הוראות, מגבלות חכיוות בניה:

3.1 טבלת האזורים והוראות בניה:

האזור	מס' מגרש	שטח בתכנית בדונם	% משטח התכנית	מס' קומות מירבי מעל הקרקע (ב')	שטח בניה (א')	
					עיקרי	שרות (ג')
אתר לבנין ציבורי	1000	8.93	56.20	13	120%	לפי פ.ח.פ/1400 שש
	1001			5		
מגורים מעורב עם עסקים	1003	0.48	3.02	זכויות הבניה והוראותיה ע"פ מצב קיים		
שצ"פ	1002	0.63	3.96			
דרכים קיימות		5.85	36.82			
סה"כ		15.89	100%			

3.2 הערות מחייבות לאתר בנין ציבורי לטבלה 3.1 ובכפוף לה

א. שטח בניה

שטח הבניה המותר מתייחס לאתר לבנין ציבורי על שני מגרשיו (1000 ו-1001). חלוקת שטח הבניה בין המגרשים הנ"ל תהיה על פי תכנית הבינוי וללא יחס לגודל המגרשים.

ב. מספר קומות מירבי

- מספר קומות מירבי מעל הקרקע יספר מעל קומת המסד.
- קומת המסד תוגדר כקומה שגובה תקרתה לא יעלה על 180 ס"מ ממפלס אבן השפה בחזית רחוב צייל.
- חדרי מעליות ומערכות טכניות, מתקני תקשורת ואנטנות לא יכללו במניין הקומות.

ג. שטחי שרות

בנוסף לשטחי השרות המוגדרים בח.פ.1400/ שש יותרו שטחי שרות הקשורים לתפעול המבנה כמטה משטרה כדלקמן: אחסנה בשעור של 6% משטח עיקרי שיותר בקומת' כניסה וקומת מרתף.

ד. קווי בנין

- קווי בנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- תותר בניית קומת מסד עד קו בנין כמסומן בתשריט. תותר בניית קומת חניה תת קרקעית עד קו בנין אפס.
- קו הבניין של מגרש מס' 1000 כלפי הכיכר בלבד ניתן לשינוי בתנאי ששטח הכיכר לא יקטן מ- 600 מ"ר.

ה. דרך גישה לרכב - זכות מעבר

- תשמר זכות מעבר לרכב (כולל רכב כבד) ותינתן זכות מעבר כדרך גישה לחלקות 26 ו-82, דרך השטח המקווקו בקוים המרוסקים והמסומן בתשריט באות A כחלק ממגרש מס 1000.
- זכות המעבר, תינתן ללא כל הפרעה, לתקופה של 5 שנים, עד שתוסדר זכות מעבר

וגישה באופן קבע לחלקות 26 ו-82 בתחומן ובתנאי שכל היתר בניה חדש לחלקות 26 ו-82 יותנה בהסדרת הגישה אליהם בתחום החלקות.

1. רצועת גינון

1. במרווח הקדמי של המגרשים תישאר רצועה ברוחב של 1 מ' בין קו הרחוב וכל מבנה שהוא. רצועה זו תגונן כולל צנרת השקיה וינטעו בה עצים בשיעור של 1 עץ לכל 10 מ' לפחות.
2. בגבול, המגרשים עם החלקות הגובלות 23, 70, 104, 26 ו-82 בגוש 10874 תפותח רצועה ברוחב של 1 מ' לגינון ולנטיעת עצים בצפיפות.
3. הכנת הגינון והנטיעות תהיה תנאי להיתר בניה.
4. אחזקת הרצועה תהיה באחריות המשטרה, יחמת התכנית.

3.3 חנייה:

- א. מקומות החנייה יוסדרו בתחום המגרש ויחושבו לפי דרישות משרד מהנדס העיר, ועל פי התקן.
- ב. תותר בנית מבנה חנייה במפלס המסד ובמפלס תת קרקעי.
- ג. כ-100 מקומות חנייה יעמדו לרשות הציבור. מיקום החניות הציבוריות יקבע במסגרת התכנון המפורט.

3.4 תכנית בינוי:

- א. מתן היתר בניה בשטח זה יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים ע"י הועדה המקומית.
- ב. בתכנית הבינוי יקבעו מספר בניינים, איתורם וגובהם וכן פתרונות החנייה.
- ג. תכנית הבינוי תלווה בתכנית תנועה שתראה את הכניסות והיציאות למגרשים בהתייחס לדרכים הגובלות. תכנית התנועה תאושר תחילה ע"י אגף הדרכים והתנועה.
- ד. מיקום וצורת הרחבה שבה תובטח זכות מעבר חופשי לציבור יקבע במסגרת תכנית בינוי וברוח נספח הבינוי הנלווה לתכנית.

3.5 חומרי גמר:

- א. חזיתות המבנים העיקריים יצופו מחומרים עמידים כגון: אבן לסוגיה, גרניט, קירות מסך מזכוכית, פנלים מאלומיניום. חומרי גמר אחרים יותרו באישור הועדה המקומית.
- ב. ציפי המסדים ומבני עור או שרות יהיו מחומר דוגמאת קירות החוץ של המבנים העיקריים.
- ג. קירות הפיתוח יהיו מצופים באבן.

3.6 תכנית פיתוח:

- א. תכנית פיתוח מפורטת, ערוכה ע"י אדריכל נוף תצורף לכל בקשה להיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מהן. תכניות הפיתוח יוכנו בתאום עם מחלקת הגנים של העירייה ומשרד מהנדס העיר.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את המרווחים מסביב לבנינים, ותפרט את כל המתקנים מקומות החנייה וכן כיכרות, מדרכות, רצועת גינון, קירות תומכים /או גדרות לאורך הדרכים, מגרשי החניה, מדרגות, מעקות, צמחיה, שילוט, פתרונות לאשפה, עמחי וגופי תאורה. וכן תהיה התייחסות לחומרים מחייבים.
- ג. בשטחי הגינון ינטעו עצים בוגרים.
- ד. מתן היתר בניה יהיה מותנה בביצוע הפיתוח כמפורט בתכנית הפיתוח כאמור.
- ה. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקח, שתילה וכו', כפי שיאושר בתכנית הפיתוח.

3.7 תאורת חוצות

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

3.8 סלילת דרכים

- א. על יחמי התכנית /או מגישי הבקשות להיתר בניה /או בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו, לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. מועד סגירת דרך מס' 507 החוצה את מטה המשטרה יהיה בעת מתן היתר הבניה.

3.9 מעבר תת קרקעי

מתחת לכביש מס' 506 תותר הקמת מנהרה למעבר תת קרקעי המקשרת את שני הבניינים במגרשים 1000 ו- 1001. בתכנון המעבר התת קרקעי יובטח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות מתחת למפלס הדרך הציבורית, בין מפלס הדרך לתקרת המעבר. מתן היתר בניה למעבר מותנה בתאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים תחילה ובאישור מהנדס העיר. במעבר התת קרקעי תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל והעברת תשתיות למערכות המשרתות את הבניינים.

3.10 מעבר עילי להולכי רגל

מעל כביש מס' 506 תותר הקמת מעבר גשר עילי להולכי רגל המקשר את הבניינים במגרשים 1000 ו- 1001 משני צידי הכביש.

3.11 תנאים למתן היתר בניה

כל היתר בניה יועבר לחוות דעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

3.12 בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של ש"ת חיפה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית, במסגרתו יינתנו הוראות סימון לבטיחות הטיסה.

4. תשתיות :**4.1 מים**

- א. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת המים של עיריית חיפה.
- ב. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש הבקשה להיתר בניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינור הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש.

4.2 ביוב

- א. כל המבנים והמיתקנים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.
- ב. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו באישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב העירוני באישור מנהל אגף המים, ביוב והניקוז.
- ד. מערכות הביוב יתוכננו ויתוחזקו כך שתמנע פגיעה במי תהום.

4.3 ניקח

- א. היתר בניה בתחום התכנית יותנה באישור תכנית הניקח ע"י מנהל אגף המים הביוב והניקח.

4.4 חשמל

- א. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד.
- ב. אישור בניה מתחת, מעל ובקרבת קוי חשמל יהיה בתאום ואישור חברת חשמל.
- ג. תחנות טרנספורמציה יהיו בתוך המגרשים הפרטיים בלבד. על הוכש המגרש לבנות תחנת טרנספורמציה ח"ח או פרטית / או תחנת מיתוג ח"ח במגרש, בהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת חשמל.
- ד. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- ה. תחנות הטרנספורמציה בתכנית זו תוקמנה בתחום החניונים הבנויים בלבד בהתאם לאישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ו. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|--|---------------|------------|
| | ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| | בקו מתח גבוה | 5 מטרים |
| | בקו מתח עליון | 9.50 מטרים |
- ז. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
- ח. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.5 תקשורת

- א. תכניות התקשורת: טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
- ב. מיקום ואופי אנטנה לתקשורת ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

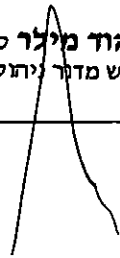
4.6 אשפה

- סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

חתימות: 5.

* בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית חיפה ואחרים

אהוד מילר סגן ניצב
ראש מדור יחול נכסים



* יחס ומגיש התכנית: משטרת ישראל

* עורך התכנית: דוד קנפו תגית כלימור אדריכלים ובוני ערים

