

40 (40)

3-4040

מרחב תכנון מקומי, חיפה

סינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1332λ "תכנית יעודי קרקע והוראות בנוי בשטח היירות קייט ונופש" - הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא סינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/1332λ תכנית יעודי קרקע והנחיות בנוי בשטח היירות קייט ונופש (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנ"ל (להלן "החשירים"). התשריט הוא בקנה מידה 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה סינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	י.מ.	חאריך פרסום למתן חוקק
חפ/1310	שטח לקייטנות בדור וספורט	1546	28.8.69
חפ/1332	חיידה קייט ונופש	1747	19.8.71

ב. תכנית זו משפיעה על התכנית המפורטת חפ/1273 א' "שטח להעשיה אלקטרונית" אשר הודעה בדבר השורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1438 מיום 28.11.68.

3. המקום

השטח נמצא דרומית לבתי הקברות ועד הגבול הדרומי של העיר בין המורדות המערביים של הר-הכרמל והוף הרחצה העירוני (חוף דדו).

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 1306.8 דונם בקירוב.  
 ב. חלוקת השטחים, נופש וקייט, דרכים, מסילת ברזל, תעשיות עתידות מדע ושטחים צבוריים מוחזקים יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול כהה על החשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלקי חלקה
10684 .1 17	41,27,25,24,21,19-16,14-1	43,42,40-35,26,22,20,15
10730 .2 97 (82)	58,56,55,47-40,39-38,21,4-1,62-60,59	57,54,37,24-22,6,5
10733 .3 54 (50)		.27,47
10734 .4 36	33,28,21,20,15-13,10-7	.36,32-30,29,27,22,19,16,12,11,6,4,3
10735 .5 63	.63,61-45,42-10,8-1	.44,43
10736 .6 26	23,22,14-12	.16,15,11
10737 .7 43	43,34-15,6-4,2,1	42,40-35,14-12,8,7,3
10738 .8 61	137,125,49	136,135,50,47,46
10739 .9 28	17	28,27,25,18,16,15
10740 .10 25	-	25
10777 .11 74	-	66,65,64
10789 .12 156	-	155 - 152

יְרֻמֵי הַחֲכִינִית

יְרֻמַת הַחֲכִינִית הִיא הוֹעֵרָה הַמְקוּמֶת לַחֲכִינוֹן וּלְבִנְיַת הַיִּפֶה.

מִטְרַת הַחֲכִינִית

1. חֲלוּקַת הַשֶּׁמֶח לְאֲזוּרִים בְּעֵלֵי יְעוּדִים הַמְפֹרָשִׁים לַהֲלֵךְ.
2. קְבִיעַת הַנְּאִים לְפִיחֹח בְּאֲזוּרִים הַשּׁוֹנִים מִבַּחֲנַת צְפִיפוֹת הַבִּנְיָה, כְּסוּי הַשֶּׁמֶח, גּוֹבֵה הַבְּנִינִים וּמִסְפַּר הַקּוֹמֹת.
3. קְבִיעַת הוֹאֵי הַדְּרָכִים הָרְאשִׁיּוֹת בְּשֶׁמֶח הַחֲכִינִית.

בְּאֹרֶת סִימְנֵי הַחֲכִינִית

קו כחול עבה	גבול החכניח
שטח צבוע ירוק כהה	אחר נופש ספורט
שטח צבוע בפסים ירוק כהה וירוק בהיר לסרוגין	אחר ספורט
שטח הצבוע בפסים ירוק כהה ובהוב לסרוגין	אחר למרכז ספורט (קאונטרי קלאב)
שטח הצבוע בפסים ירוק כהה ואפור לסרוגין	אחר שרוחי היירות (בדור וקניוח)
שטח הצבוע פסים ירוק כהה ובצבע התשרים לסרוגין,	אחר ירידים ותערוכות
שטח הצבוע בירוק בהיר	שטח בבורי טחוח
שטח הצבוע צהוב ומפתחם בקו שחור עבה	אחר למלון
שטח הצבוע בפסים סגולים וחומים לסרוגין ומותחם בקו חום מרוסק,	אזור העשיה עתירת מדע
שטח הצבוע אפור ומותחם בקו חום	שטח רכבת ישראל
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימה או מאושרה
שטח צבוע אדום	דרך מוצעה או הרחבה דרך
קוים מקבילים אדומים	דרך לבטוח
סמרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מירווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשרים	גבול גוש שומה
ספרה צהובה	מספר חלקה לבטול
קו מרוסק צהוב	גבול חלקה לבטול
ספרה שחורה גדולה	מספר אחר מוצע
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל מהח עליון
קו שחור עבה	גבול שטח עתיקות
אות "ט" בתוך עגול	אחור תחנת דלק
קו נקודה עבה בצבע כחול	גבול שפוט וחכנון של עירייה הימה
קו כחול עבה מרוסק	גבול הכניח ה"ע מאושרה
קוויים מטוייטים סגול	שטח למעבר קווי חשמל

שְׂמוֹשׁ בְּשִׂקָע

לֹא יִנָּחַן הֵיחָר לַהֲקַמַת בְּנִיין וְלֹא יִשְׁמָשׁוּ כָל קִרְקַע אוֹ בְּנִיין בַּחֲתוּמֵי חֲכִינִית זוֹ, לְכָל חֲכִלִיחַ שֶׁהִיא אֵלֶּא לַחֲכִלִיחַ הַמְפֹרָשֶׁת בְּרִשְׁמַת הַחֲכִלִיחַ לְגַבֵּי הָאֲזוּר שְׁבוּ נִמְצְאִים הַקִּרְקַע אוֹ הַבְּנִיין.

רְשִׁימַת הַחֲכִלִיחַ

<u>הַחֲכִלִיחַ</u>	<u>הָאֲזוּר</u>
מִיּוֹעֵד לַהֲקַמַת מִרְכּוּז סְפוּרֵט וְנוֹמֵשׁ כּוֹלֵל מוֹסָלִים ו/אוֹ בְּחֵי-מִלּוֹן בַּחֲחוּלָה כּוֹלֵלַת שֶׁל 200 חֲדָרִים. מַחְקָנִים וְשִׂרוּחִים לִנ"ל.	1. קִיִּיט וְנוֹפֵשׁ, אַחֵר מִרְכּוּז סְפוּרֵט (קְאוֹנְטֵרִי קְלָאָב)
מִיּוֹעֵד לַהֲקַמַת בֵּית מִלּוֹן עַד 400 חֲדָרֵי עַל מַחְקָנֵי וְשִׂרוּחֵי.	אַחֵר לְמִלּוֹן
מִיּוֹעֵד לַהֲקַמַת אוֹלְמוֹת הַחֲכִנְסוֹת וּבְדוּר כּוֹלֵל בְּחֵי קָמָה, מוֹעֲדוֹנֵי לַיְלָה, גְּלִרְיֹה לְאִמְנוֹה, מִרְכּוּז קְנִיּוֹת וְשִׂרוּחֵי דֶרֶךְ*.	אַחֵר שִׂרוּחֵי הַיִּירוּחַ (בְּדוּר וְקְנִיּוֹחַ)
מִיּוֹעֵד לַהֲקַמַת מְבָנִים לִירִידִים וְהַעֲרוּכּוֹת לִזְנָה עֲאָרְק, גֵּן שַׁעֲשׁוּעִים וְשִׂרוּחֵי הַיִּירוּחַ.	אַחֵר יִרִידִים וְהַעֲרוּכּוֹת

\* שִׂרוּחֵי דֶרֶךְ - שְׂמוֹשִׁים הַמִּיּוֹעֲדִים לְשֶׂרָה אַח הַנוֹסַע בְּדְרָכִים כְּגוֹן מִסְעָדוֹה, מְזוֹנִנִים וְדוֹכְנֵי מְכִירָה.

- אחר ספורט  
מיועד להקמה מבנים ומגרשים לפעולות ספורט על מקניהם ושרותיהם.
- אחר נופש וספורט  
מיועד להקמה מבנים ומתקנים קבועים ו/או ארעיים לקייטנות, מחנה נופש, כפרי נופש מחנאות (קמפינג) ולפעילויות ספורטיביות שונות.
2. חקישות עתירות מדע  
מיועד למבנים של המרכז לחקישות עתירות מדע.
3. כסילות ברזל - שטח רכבה ישראל  
מיועד להקמה מבני מחנה רכבה כולל רציפים, מסילות, חנייה ושרותי דרך.
4. דרכים  
כל החליות המוגדרות בהכניה המתאר חפ/229.
5. החנות דלק  
מיועד להקמה חנה דלק ושרותי דרך.
6. שטח ציבורי פתוח  
כל החליות המוגדרות בהכניה המתאר חפ/229.

12. הכקעה ורישום  
כל השטחים המיועדים לשטחי גבור שבהכניה זו יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק החכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

13. צרוף שטחי קרקע לחלוקת רשות  
הועדה המקומית רשאית לאחד קרקעות בחלקה שונות בהנאי סווגם יהיה אחיד בהתאם להכליות שבמכלל האזורים.

14. בסול דרכים מאושרות  
שטחי הדרכים המבטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15. שטח לעתיקות  
על השטחים המוכרזים כאחד לעתיקות בהתאם לפקודה העתיקות לא יוצא רשיון בניה אלא בהסכמת מחלקת העתיקות.

16. הוראות הבניה  
א. מבלה

מס' האחר	ה י ע ו ד	שטח האחר בדונמים (בקירוב)	סה"כ שטח רצפה במ"ר *	סה"כ אחוזי בניה בכל הקומות ביהד	כסוי השטח **	גובה בנינים מס' קומות
א ✓	קאונטרי קלאב (מרכז ספורט)	176.0	35200	20%	10%	1 - 4
ב ✓	503 בית מלון	24.5	12250	50%	15%	1-12
ג ✓	599 מרכז שרותי חסירות בדור וקניות	76.0	30400	40%	20%	1 - 3
ד ✓	713 ירידים והסוכות	246.6	73980	30%	20%	ראה הנאי ג' בהנאים מיוחדים להלן
ה ✓	חנות רכבה פרברית	35.2	1760	5%	5%	1 - 2
ו ✓	800 ספורט	127.4	3892	3%	5%	1 - 2
ז ✓	440 נופש וספורט	332.9	6658	2%	2%	1 - 2
ח	חקישות עתירות מדע	8.0				

בהתאם להכנסת מתאר ארצית להחנות דלק ת/מ/א/18 חנה הדלק באזור "ג" האחר בהתאם להכניה מתורפת שתאושר כחוק.

\* שטח רצפה - שטח בניה ברוטו  
\*\* כסוי השטח - כרוטו שטח הקרקע התפוס ע"י הבניה.

גובה המבנים כמבלה מהיחס לקומות בניה רגילה למטרות אכסון מסחר או שירותים ואילו גובהם של מבנים אחרים יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשמוש וליעוד הספציפי.

17. הנ"ל

יש למחור את החנייה בתחומי האחרים בהתאם למכליות השונות בכל אתר ואחר על פי תקן החנייה שבחוקף לשביעות רצון אגף התחבורה. החנייה תהיה על פני הקרקע אך עם זאת תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב התקנת חנייה במפלסים שונים במקומות שהדבר ידרש מבחינה תכנונית.

18. היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה כפופה להוראות תכנית זו בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו על פיו.

19. פתוח האתר

על בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפתוח בהחום אדמותיהם, כולל קירות הומכים, ניקוז, שחילה וכו'.

20. גדרות

עצוב הגדרות בהחום תכנית יכללו בתכנית בקשה להיתר בניה.

21. בנינים להריסה

לא יוצא היתר בניה בטרם נהרסו כל המבנים הנועדים להריסה.

22. סלילת דרכים

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

2. יוזמי התכנית יחויבו בסלילת דרך מס' 2500 בלבד.

3. בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על-ידם על שם העירייה.

4. במקרה של זיהובת דרכים, בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אהה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבהתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

5. הכניסה והיציאה מהחנות תהיה שבאזור "ד" תהיה מדרך 2226 בלבד ובמרחק של 80 מ' לפחות מצומת הדרכים מס' 2126 ו-2415.

6. דרך מס' 2500 מטונגת כדרך עורקית ולא תותר גישה ישירה אליה.

7. בשטח התכנית יותר להקים מעברים עיליים או תת-קרקעיים מעל לדרכים על מנה לאפשר קשר בין חלקי התכנית באופן בטיחותי.

23. תאורת

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

יוזמי התכנית יחויבו בהתקנת הנ"ל לאורך דרך מס' 2500 בלבד.

24. איסור בניה מתחת ובשרבת קוי חשמל

1. לא ינחן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מחוככנים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוף אל הקרקע בין החלל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מקו	מרחק מתחיל הקיצוני של קו קיים	מרחק מציר מתוכנן
ברשה מתח נמוך 33	2.00 מ'	2.25
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50
בקו מתח עליון 110-150	8.00-9.50 מ'	13.00

במרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם הברה חשמל

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל-הקרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים-הקרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה השמל.

3. השטח הנ"ל ישמש להקמת עמודים ומעבר לקווי השמל עיליים וכבלים-הקרקעיים. בשטח זה אסורה בניה פרט לביהנים נמוכים ושרוטים שגובהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם חברה השמל. בשטח הנ"ל מותרים גדולים הקלאיים ואתרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מחוץ ובקרבת קוים עיליים ובקרבת כבלים-הקרקעיים, מותרת חציית השטח הנ"ל בדרכים לאחר ההפעצות עם חברה השמל. בחוץ ובקרבת השטח הנ"ל אסורים מחקנים דליקים ונפיצים (או החסנה חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי הקנות השמל והעבודה.

4. אספקת השמל לבנינים יהיה רק ע"י כבלים-הקרקעיים.  
5. קווי תשתית החיילים והקידים בבת אישור תוכנית 15, את האזורים המסומנים באמצעות "א" ו"ב" - ונתקו לאורך דרך מס' 2260, על חשבון יזמתי ו/או מבצע התכנית.  
**החנות טרנספורמציה**

לא חותרנה החנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הכניה זו. על מגישי בקשה בניה לכלול בחכניותיהם החנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברה השמל לישראל.

**מקלטים**

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח ההכנית, אלא אם כלולה בו הכניה למקלט בהתאם לדרישות הג"א.

**ש ר ו ת י מ**

**א. נקודת מי-גשם**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצד נקודת השטח בהתאם להכניות מאושרות, ע"י מנהל אגף ההחברה ושיבוצו לשביעה רצונו.

**ב. אספקת המים**

1. אספקת המים לבנינים בשטח הכניה זו, היעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.  
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה הבניה להחקיר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם יידוש הדבר.

**ג. ביוב**

לא ינתן היתר בניה בשטח הכניה זו בטרם אישר מנהל אגף החברואה הכניה לביוב צבורי ולא ינתן העודה שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור על ידי מנהל אגף החברואה כי הכניה הביוב הנובע לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ד. הידרנטים**

על בעלי הקרקע או חוכריה להחקיין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעה רצונם.

**ה. קו שלטון**

מערכת קו השלטון בתחום הכניה זו כולל החבורים למכנים והיה-הקרקעית.

הועדה רסקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' 1/1332	
<b>הומלץ להפקדה</b>	
בישיבה ה' 7 ב' (2637) 6.6.79	
(-) אדריה גוראל יושב ראש הועדה	(-) נשמחה שוורץ מהנדס העיר

הועדה רסקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' 1/1332	
<b>הומלץ למתן תוקף</b>	
בישיבה ה' 77 ב' 25.8.80	

תכנית מס' 1332/תס  
מורחמת להפקדה בילקום  
הפרסומים מס' 2612 מיום 13.3.80 עמוד 24

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
מחוז ת"ס  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית שינוי אזור עמק מס' 1332/תס  
40/24

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
מחוז ת"ס  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית שינוי אזור עמק מס' 1332/תס  
40/24  
הועדה המחוזית בישיבתה זו  
מיום 14.10.81 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
בין מנהל כלל לתכנן

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
מחוז ת"ס  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית שינוי אזור עמק מס' 1332/תס  
40/24

תכנית מס' 1332/תס  
מורחמת לתת חוקף בילקום  
הפרסומים מס' 254 מיום 11.11.81 עמוד 9