

18.12.02

מרחב תכנון מקומי חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
30-12-2002
נ ת ק ב ל
תיק מס:

תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית הנקראת:
"תכנית מס' חפ/מק/2113 - אזור לחלוקה מחדש ליד גשר חירם".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/מק/2113 - אזור לחלוקה מחדש ליד גשר חירם" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט עורך בקנה-מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית:

1. הוראות.
2. תשריט.
3. נספח טבלת הקצאות ולוחות איזון.
4. נספח הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית חפ/1970 א' למעט הוראות תכנית זו.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור תעשייה חוף שמן, מזרחית לגשר חירם.

4. שטח התכנית

כ - 49.86 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10875	חלק מחלקה: 33
גוש 10900	חלקות: 83, 80, 79, 63-51, 29, 2
	חלקי חלקות: 85, 84, 76, 28, 4

6. בעלי הקרקע

עפנאן, מדינת ישראל, עיריית חיפה באמצעות רכישה/הפקעה מהכשרת הישוב ויורשי מרדכי טסלר.

7. יוזמי התכנית

עיריית חיפה.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

9. מטרת התכנית

- א. מתן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק בשטח שיועד לכך בתכנית חפ/1970 א' - גשר חירם.
- ב. קביעת הוראות עיצוב ובינוי, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
- ג. שינויים בקווי הבנין עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.

10. עקרי התכנית

איחוד השטח וחלוקתו מחדש.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|-------------------------------|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית אחרת. | ב. קו כחול עבה מרוסק |
| - דרך קיימת או מאושרת. | ג. שטח צבוע חום בהיר |
| - מסילת ברזל ודרך באותו מפלס. | ד. שטח צבוע חום ואפור לסרוגין מותחם |
| - אזור תעשייה. | ה. בקו חום כהה |
| - שטח ציבורי פתוח. | ו. שטח צבוע סגול |
| - שטח רכבת. | ז. שטח צבוע ירוק |
| - שטח לעתודת דלק. | ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום כהה |
| - שטח לחלוקה מחדש. | ט. שני קווים שחורים מרוסקים מקבילים |
| - מספר דרך. | י. שטח מותחם בקו אדום מרוסק עבה |
| - קו בנין קידמי, במטרים. | יא. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - רוחב דרך, במטרים. | יב. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | יג. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול חלקה רשומה. | יד. קו שחור ועליו משולשים שחורים |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | יז. קו ירוק |
| - מספר חלקה רשומה. | יח. קו ירוק מקוטע |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | יט. מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק |
| - גבול מגרש מוצע. | כ. מספר ירוק |
| - מספר מגרש מוצע. | כא. קו שחור |
| - קו בנין. | כב. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט |
| - זכות מעבר. | כג. קו אדום מרוסק דק |
| | כד. שטח עליו קווים מקבילים בצבע שחור |

12. חלוקה ואיחוד

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - יבוטלו.
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ב. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון, בתנאי שתובטח גישה מדרך לכל מגרש.

13. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית חיפה, למעט שטח רכבת שירשם על שם מדינת ישראל.
- ב. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח 3 המצורף לתכנית זו.
- ג. מגרשים מס' 1003 ו-1010 שבתחומם עוברת תעלת הניקוז, ירשמו על שם עיריית חיפה.
- ד. על יוזמי התכנית לתכנן תוואי גישה הצמוד לתעלת הניקוז (מגרשים 1003, 1010) בתחום זכות המעבר, כפי שמסומן ע"ג התשריט, ולרשום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר זכות מעבר זו.
- ה. שיעבוד שהיה ערב תחילת תקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעליה הקודם ויהיה על המגרש החדש שהוקצה לו.

14. תכנית פיתוח ועיצוב סביבתי

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח (עיצוב סביבתי) הכולל חתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים.
תכנית הפיתוח והחתכים יערכו על-גבי מפה מצבית.
תכנית עיצוב סביבתי מותנה באישור הועדה המקומית.

15. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבנינים, פרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. תאור כל החזיתות הפונות לצד דרך קישון, או הנראות ממנה, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס העיר, כל זאת במטרה להבטיח חזות נאה של הבנינים כלפי דרך זו.

16. דרכים ושטחים פתוחים

- א. תחול חובת הקמה של מפרדה פיזית לאורך דרך קישון. המפרדה הפיזית תוקם לפי תכנון ועיצוב מפורט שיאושרו ע"י מהנדס העיר חיפה.
- ב. על יוזמי התכנית, לתכנן ולבצע דרך גישה עבור משאיות, לתחנת השאיבה שבתחום מגרש 1009. דרך הגישה לתחנת השאיבה במגרש מס' 1009, תהיה מרמפה המחברת בין דרך מס' 715 לדרך מס' 1.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנון התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970) בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

18. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

טבלת האיוון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע עפ"י החלטת הועדה.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

20. הערה

בתחומי המגרשים המוצעים 1006, 1007, 1008, 1010 עובר קו עתודת דלק קיימת. הבניה במגרשים אלו כפופה למגבלות עתודת דלק ותנאי המשרד לאיכות הסביבה.

21. חתימות

יוזם התכנית:

עיריית חיפה

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

ועדה מקומית מ"ב

אישור תכנית מס' 2113 / 24/02

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 26 ביום 29.1.01

עמודים מצנע

יו"ר הועדה המחוזית

25-12-2002

ועדה מקומית מ"ב

הפקדת תכנית מס' 2113 / 24/02

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

בשיבה מס' 48 ביום 29.1.01

יו"ר הועדה