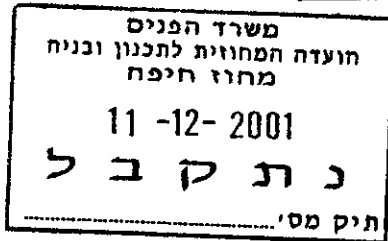


11.10.01.

108/1

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מיתאר מס' חפ/848 קביעת אתרים לבניני ציבור ומסחר בקרית חיים מערבית, הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה



1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מיתאר תכנית מס' חפ/848, קביעת אתרים לבניני צבור ומסחר בקרית חיים מערבית" להלן: "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ו- 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 וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תוכנית זו באה במקום ומבטלת את תוכנית חפ/848 שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים ב- 28.7.77

2.3 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' וישם התכנית	מס' ע"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' י"פ
חפ/ A 661 שינוי של תכניות ת"ע מס' 389/399	1632		11.12.47	
חפ/729 תכנית חלוקה קרית חיים מערבית			3.12.48	35
חפ/731 תכנית חלוקה קרית חיים מערבית			3.12.48	35
חפ/834 חלוקת אדמת קק"ל כלולה בתת"ע מס' A/661			28.1.54	331
חפ/848 שנוי חלק מאיזור בתי דירות שבתת"ע 661/A לאיזור מגורים ב'			20.12.52	205
חפ/1625 שנוי מרווח קדמי בק. חיים מערבית			1.11.79	2574
חפ/848 נב חלק מקרית חיים קביעת שטח הבניה המותר למגורים			19.12.74	3289
חפ/848 נב'2 קביעת שטח הבניה המותר למגורים בקרית חיים מערבית			5.1.86	3248
חפ/1855 נב קביעת שטח הבניה המותר הקיים במסגרת תכנית שכון בקרית חיים מערבית וקרית שמואל (יח' תכנון א' לפי חפ/1400)			18.12.86	3409
חפ/229 ט' הוראות בניה באתרים לבניני ציבור		31.12.84		3143
חפ/1400 תכנית המיתאר המתוקנת של העיר חיפה		3.7.80		2642

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 בקרית חיים המערבית מצידין הצפוני של שדי דגניה.

4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא 16.5 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו רציף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו היא

<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
539	11567
528	11567
132	11571
121	11571

דרכים

<u>ח"ח</u>	<u>גוש</u>
588	11567
586	11567
125	11567
493	11567
121	11567
155	11567

82	11571
85	11571
79	11571
78	11571

7. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.

8. יוזמת התוכנית
יוזמת התוכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

מטרות התכנית

.9

מטרת תכנית זו היא שיווג מאתרים המיועדים לחניות, בתי מלאכה, מוסכים ותחנות דלק לאתרים לבניני צבור ובנינים מסחריים אשר יענו על צרכי האוכלוסיה המתגוררת באיזור והתאמת סוג האתרים לפעילויות הקיימות בהם כיום. הרחבת דרך. מתן הוראות בתחום המיגרשים.

באור סימני התשריט

.10

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית תכנון עיר מאושרת
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	אתר לבניני ציבור
שטח צבוע אפור	אתר לבניני מסחר
שטח צבוע אדום ורמליון מטויט בסגול	אתר לבתי מלאכה, מוסכים, תחנות דלק וכ'י
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'י
שטח צבוע אדום ורמליון	אזור בתי דירות
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח מותחם בקו ומנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים
שטח מנוקד מותחם בקו צהוב	מבנה להריסה
מספר שחור ברבע עליון של העיגול	מס' הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו סגול	חזית חנויות
קו ירוק	גבול חלקה קיימת או רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת או רשומה לבטול
מספר ירוק בעיגול ירוק	מספר חלקה קיימת או רשומה
מספר ירוק בעיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה קיימת או רשומה לבטול
מספר שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור	גבול מגרש מוצע
קו אדום מרוסק עם שתי נקודות	קו חשמל

שמוש בקרקע

.11

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

12. **רשימת התכליות**
- אתר לבנין ציבורי - ישמש להקמת בניני ציבור - בריאות, חינוך, רווחה ודת
אתר לבנין מסחרי - ישמש להקמת מבני מסחר
שטחים המיועדים לדרכים - בהתאם לנקבע בתכנית המיתאר.
13. **הפקעה ורישום**
- 13.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבניני ציבור
נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחפשיים
מכל חוב או שעבוד, למעט האתרים לבניני ציבור.
14. **חלוקה חדשה**
- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים
והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 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.
- 14.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה
רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון.
15. **תנאים להוצאת היתר בניה**
- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיתקבל אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה. חיפה
לגבי קירבת מיכלי הדלק לאתרי הציבור והמסחר.
16. **שטח הבניה המותר**
- 16.1 שטח הבניה העיקרי המותר באתרים המיועדים לבניני מסחר ובאתרים
המיועדים לבניני ציבור יהיה 100% משטח המיגרש.
- 16.2 שטחי השרות ושטחים פטורים יחושבו עפ"י תוכנית חפ/1400 שש על
תיקוניה.
17. **גובה הבנינים**
- גובה הבנינים המותר יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים, או ארבע קומות.

18. **קווי בניין**
קווי הבניין יהיו כמוראה בתשריט .
19. **שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**
- 19.1 לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות קירות מנוקבים וכ"ל למעט קירות הפירים וארובות אורור.
19.2 לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
19.3 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
19.4 לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
19.5 התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר
20. **בנינים להריסה**
כל המיבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יהרסו על פי לוח זמנים שיקבע מהנדס העיר.
21. **תחנות טרנספורמציה**
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, על מגישי תכנית בניה לכלול בתכניתם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
22. **הרחבת דרכים**
בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים איתה חייבים להשתתף בהוצאת סלילת הדרכים שבתכנית זו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
23. **חניה**
על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעיות החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן.
24. **עצי צל**
יש לנטוע בתחומי המדרכה או החזית עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך חזית.
25. **מיקלטים**
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המיקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ מרחב העורף.

.26

בניה בקרבת קו חשמל

26.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן 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 המיבנה.

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

26.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי לא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבל זה
אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי ללא קבלת אישור ובהסכמה מחברת החשמל.

.27

ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונם.
על מבקשי ההיתר לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

.28

אספקת המים והביוב

לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שנוי בקו מים וביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע תכנית זו יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.

הידרנטים .29

על מבקשי היתרי הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

קוי טלפון וטלויזיה בכבלים .30

קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו.
כל החיבורים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המיבנים.

הרחקת אשפה .31

מיתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו באופן ובמספר שיתאימו לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

היטל השבחה .32

היטל השבחה ישולם כחוק.

חודעה על הפקדת תכנית מס. חפ' 848/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4809
מיום 14.10.99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ' 848
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 31 ב" 14.10.96
(-) ע. מוצנע יושב ראש הועדה
(-) ד. 17 ט מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ' 848/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.10.00 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ' 848
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה" 36 ב" 4.9.00
10.7.00
ד"ר יעקב רוט
מתנדס העיר
מנהל תכנון
10-12-2001
יושב ראש הועדה
10-12-2001

חודעה על אישור תכנית מס. חפ' 848/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061
מיום 21.3.02

10.11.01