

11.9.05.

305314

מסרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

25-9-2005

ינואר 2005

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

כתב קבלה

תיק מס'

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/2211 - דרך גישה לחלקות 26-36 בגוש 11646 הוגשה ע"י חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/2211-דרך גישה לחלקות 26-36 בגוש 11646".
(להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת:

7 דפי הנוראות התכנית

תשריט בקנ"מ 1:1250 מחייב

3. יחס לתכנית אחרות.

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/604	עמק זבולון אזור תעשיה	1524			26.11.46
חפ/771	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, חיפה	1250			18.3.43
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/1970 ד'	דרך הקישון מחלף הלי"ט		5018		13.9.01

3.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום.

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת במפרץ חיפה, באזור תעשייה, בין מסילת הרכבת ותוואי דרך הקישון.

5. שטח התכנית.

5.1 שטח התכנית הוא 2.1 דונם.

5.2 ייעודי הקרקע ושטחיהם יהיו בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
11646		69-68, 26-24

8. בעלי קרקע

פרטיים, מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה

9. יוזמי התכנית.

יוזמת התכנית היא חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ. רח' ביאליק 3, חיפה

טל: 04-8664172 פקס: 04-8665717

10. עורכי התכנית.

חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ, באמצעות אדריכלית רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה.

טל': 04-8371555, פקס: 04-8389025

11. מטרות התכנית.

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור על מנת לאפשר דרך גישה לחלקות 26 – 36 בהתאם לסעיף 62 א (א) (3) לחוק בהתחשב בתכנית חפ/ 1970 ד' - דרך הקישון אשר בקטע זה מוצעת כגשר.

12. באור סימני התשריט.**מצב מאושר:**

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- קו תכלת מרוסק - גבול תכנית מאושרת.....
- שטח צבוע סגול - אזור תעשייה.....
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.....
- שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום (עם סימון תוואי מסילת הברזל במשבצות שחורות ומשבצות לבנות לסירוגין) - מסילת ברזל קיימת
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת.....
- שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום - מסילת ברזל מוצעת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך לפי חפ/ 1970 ד' מופקדת
- שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום - מסילת ברזל מוצעת
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וחום בהיר
- לסירוגין ומותחם בקו חום - מפגש דו מפלסי בין דרך מאושרת ומסילת ברזל
- לפי חפ/ 1688 א' מופקדת
- שטח מטויט בקוים אדומים מקבילים - דרך מאושרת לביטול
- קו שחור עבה מרוסק - מסילת ברזל קיימת לביטול לפי חפ/ 1970 ד' מופקדת
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו אדום רציף - קו רחוב
- קו ירוק מלא/רציף - גבול חלקה רשומה

- קו ירוק מרוסק - גבול חלקה רשומה לביטול לפי חפ/ 1970 ד' מופקדת
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה
- ספרה ירוקה בעיגול מרוסק - מספר חלקה רשומה לביטול לפי חפ/ 1970 ד' מופקדת
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור - גבול גוש
- שני קווים מקבילים בצבע אדום עבה - כביש עילי
- 2 קווים עבים שחורים ביניהם רשת בצבע אפור - תוואי הטיית הגדורה

מצב מוצע:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטה צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת
- שטה צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו אדום רציף - קו רחוב
- קו ירוק מלא/רציף - גבול חלקה רשומה
- קו ירוק מרוסק - גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה
- ספרה ירוקה בעיגול מרוסק - מספר חלקה רשומה לביטול
- ספרות גדולות בשחור - מספר מגרש מוצע
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט - גבול גוש

13. שמוש בקרקע.

לא ישמשו קרקע או בנין הכלולים בתכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות.

דרך - כפי שמוגדר בסעיף 1 בתכנון התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. לא תותר העברת צינורות להולכת גז וחומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.

15. הפקעה ורישום.

15.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

15.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יוחזרו לעיריית חיפה, עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

16. חלוקה חדשה.

16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

16.3 על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר סלילה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

17. סלילת דרכים

17.1 יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק הכל עפ"י החלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללות מדרכות, חניות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילת והעתקת עמודי חשמל, קירות תומכים ויתר הפרטים המפורטים בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י עיריית חיפה כולל מערכות. יוזמי התכנית יצטרכו לשלם עבור הסלילה והמערכות.

17.2 תעלת הניקוז העוברת בקטע הדרך המוצעת תהיה במוביל סגור.

18. פיתוח הדרכים

מתן היתר סלילה לביצוע הדרך המוצעת טעון אישור משרד מהנדס העיר. היתר הסלילה ילווה בתכנית פיתוח של השטח שתתואם עם אדריכל הנוף אשר ילווה את הדרך הכלולה בחפ/ 1970 ד' – דרך הקישון מחלף הלייט. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לגדרות, מדרכות, נטיעות, תאורה, פיתוח התעלה הפתוחה והסגורה. התכנית תאושר ע"י מחלקת גנים וצות. משרד. מהנדס. העיר.

19. תשתיות**19.1- ניקוז - תיעול**

לא יינתן היתר סלילה / בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
מתכנן הדרכים יכלול בבקשה להיתר סלילה / בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל שטח התכנית ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
מתן היתר סלילה / בניה מותנה באישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שהניקוז תוכנן לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר סלילה / בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

19.2 מים

לפני התחלת תכנון בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר סלילה / בניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר סלילה / בניה.
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר סלילה / בניה ישלמו היטל מים כחוק.

19.3 ביוב

בעלי הבקשה להיתר סלילה / בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

19.4 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

19.5 תאורה

התאורה לרבות פנסים ועמודים בדרכים הכלולת בתכנית זו תותקן ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם.

19.6 גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו בגבול החלקה הגובלת בדרך הציבורית עפ"י תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף.

20. הגבלות בניה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה התעופה חיפה. הגובה המרבי המוחלט המותר לבניה מעל פני הים, לרבות עמודי תאורה, יהיה על פי הגבלות הבניה של שדה התעופה.

21. חתימות

"לפיה נוף"
תחברה, תשתית ובניה בניינים
רח' ביאליק 3, חיפה 33112

יוזמי התכנית

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק/2211
הועדה המקומית החליטה לאשר את חכנית
בישיבה מס' 33 ביום 20.12.2004
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2211
הועדה המקומית החליטה להפקיד את תכנית
בישיבה מס' 9 ביום 1.12.2003
יונה יהב
יו"ר הועדה