

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/מק/1038/י

"חלוקה מחדש בהסכמת בעלים של שטחים לצורכי ציבור  
ושינוי בקווי בניין להקמת מרכז תרבות נוער וספורט  
ברחוב אנקווה, שכונת שער העליה"

**שינוי תכנית מתאר מקומית**

תכנית מס'

"חפ/מק/1038/י

חלוקה מחדש בהסכמת בעלים של שטחים לצרכי ציבור  
ושינוי בקווי בניין להקמת מרכז תרבות נוער וספורט ברחוב  
אנקווה, שכונת שער העליה"

גוש 10475 חל' 177 וחלק חל' 192.

## 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא :

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' "חפ/מק/1038/ י חלוקה מחדש בהסכמת בעלים של שטחים לצורכי ציבור ושינוי בקווי בניין להקמת מרכז תרבות נוער וספורט ברחוב אנקווה, שכונת שער העליה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").  
התשריט הוא בקנה מידה 1 : 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

## 2. מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1 : 250 מסמך מחייב.
- ג. נספח מס' 1 טבלת הקצאות

## 3. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה :

מס' תכנית	שם תכנית	מס' גליון י.פ.ע.ר.	תאריך פרסום הפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/ 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	122		15.02.34
חפ/ 229 ט'	הוראות בניה באתרים לבנייני ציבור	3143	31.12.84	בהפקדה
חפ/ 1031	רמת שאול המערבית – ק. שפרינצק	1497	14.01.65	10.06.68
חפ/ 1038 א'	רמת שאול המערבית – ק. שפרינצק	1150	07.02.65	14.01.65
חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה	2624	03.07.80	בהפקדה

- ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

**4. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצא בפינת הרחובות הרב אנקווה ודוד בר רב האי, ממזרח לראשון ומצפון לשני.

**5. שטח התכנית**

שטח התכנית כ- 2.6 דונם.

**6. גבולות התכנית**

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

**7. הקרקע הכלולה בתכנית**

גוש	חלקה	חלקי חלקות	בעלות וחלקים
10745	177		עיריית חיפה
			בחכירת ההסתדרות
10745		192	עיריית חיפה

**8. יוזם ומגיש תכנית**

ההסתדרות החדשה במרחב חיפה  
רח' חורי 2, חיפה 31051  
טל: 04-8610109, פקס: 04-8625216

**9. עורך התכנית**

ד"ר בעז ברקאי - ארכי ומתכנן ערים (מ. רישוי 5548)  
ברקאי תכנון בע"מ, רח' אינשטיין 78, חיפה  
טל: 04-8241618, פקס: 04-8253328, דואר אלקטרוני – barkai\_b@netvision.net.il

**10. מטרות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימון ז' בהתאם לסעיף 62א(א), לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 (א) (4) לחוק תכנון ובניה .

**11. באור סימוני התשריט**

שטח חום בהיר מותחם בקו עבה בחום כהה	שטח לבנין ציבור
שטח ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים ירוק אפור לסירוגין	סטווין
שטח אפור	אזור למרכז מסחרי
שטח חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח ורוד	דרך מוצעת /הרחבת דרך
קווים אדומים אלכסוניים על רקע היעוד	דרך לביטול
שטח מנוקד בנקודות שחורות מוקף מסגרת קו שחוק	מבנה קיים
קו סגול מלא	חזית מסחרית
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו צהוב מרוסק	מבנה להריסה
קו ירוק מלא	גבול חלקה רשומה
סיפרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
סיפרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור מלא	גבול מגרש מוצע
מספר שחור בן ארבע ספרות בתוך אליפסה שחורה	מספר מגרש מוצע
קו שחור משונן לסרוגין	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו אדום מלא	קו רחוב
	רוזטה לדרך
מספר שחור ברבע עליון של העגול	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצידיים של העיגול	קו בנין

**12. שימוש בקרקע**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**13. רשימת התכליות****אתר לבנין ציבור**

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ומיועד להקמת מרכז תרבות ואולם ספורט.

**דרכים**

ישמשו למעברי כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965).

**14. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965) ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

**15. איחוד וחלוקה**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת מגרש מוצע בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי הרחוב וגבולות המגרש כמוראה בתשריט.
- ג. כתנאי למתן היתר יהיו חייבים יוזמי התוכנית, או הבאים במקומם להגיש מפת חלוקה לצורכי רישום ואישורה ברשויות התכנון.
- ד. על בעלי היתר הבניה לרשום את המגרש בלשכת רשם המקרקעין לאחר אישור התכנית ע"י רשויות התכנון כדין.

**16. הוראות בניה תנאים מיוחדים:**

- א. קווי בניה יהיו כמסומן בתשריט.  
ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תבנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית / מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.

**17. סלילת דרכים:**

יוזמי תכנית זו יבוצעו על חשבונם את הרחבת הדרך המוצעת או ישלמו היטל דרכים כחוק על פי החלטת מהנדס העיר, בסלילה יכללו המדרכות, התקנת התאורה, העתקה והשלמה של הגדר בין הרחוב והבנין, החיבור לתשתיות הקיימות.

**18. מבנים להריסה:**

- א. כל המבנים הקיימים הבולטים לתחום הדרך נועדים להריסה וייהרסו לפני מתן היתר בניה או במועד שייקבע ע"י הועדה המקומית.  
ב. אם במסגרת הרחבת הדרך יהיה צורך בהריסת גדרות המצויות בתחום הדרך יחול ביצוע ההריסות והקמת גדרות חדשות על מבקש ההיתר לביצוע הדרך.

**19. חשמל:**

- א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970) ובהתייעצות של מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורים.  
ב. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי התכנית חפ/1400 ת"ט.

**20. שרותים:**

**א. ניקוז מי גשם:**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר שיבוצעו לשביעת רצונו.

**ב. אספקת מים:**

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני התחלת תכנון בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב, על בעלי בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקה שלה למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשת להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות התכנית.

מיקום המדדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

בעל הבקשה להיתר הבניה ישלם היטל מים כחוק.

**ג. ביוב:**

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכלול בבקשת להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב ציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה ציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
בעל הבקשה להיתר הבניה ישלם היטל ביוב כחוק.

**ד. מערכות כיבוי אש**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.  
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**ה. קווי טלפון, טלביזיה וכבלים**

מערכת קווי הטלפון, הטלביזיה והכבלים בתחום תכנית זו, יהיו תת קרקעיים.

**ו. סילוק פסולת בנין**

פסולת הבנין תסולק עם גמר הבנייה והשטח יוחזר למצבו הקודם לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

**ז. אצירת והרחקת אשפה**

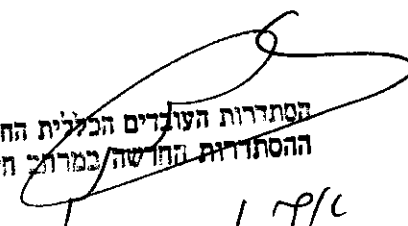
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**21. השבחה**

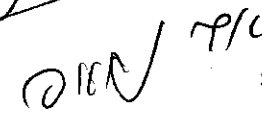
היטל השבחה ישולם כחוק.

**יוזם ומגיש התכנית:**

  
**בורקאי תכנון/בע"מ**

  
הסתדרות העובדים הכללית החדשה  
ההסתדרות החדשה במרוזב חיפה

**בעלי קרקע:**

  
**מקרקעי העירייה  
עיריית חיפה**



נספח מס' 1

חפ/מק/1038/י "חלוקה מחדש בהסכמת בעלים של שטחים לצרכי ציבור ושנוי בקו בנין  
להקמת מרכז תרבות נוער וספורט ברח' אנקוה שכונת שער העליה"

מצב מוצע			מצב מאושר					
שטח במ"ר'	סוג	מגרש	שטח במ"ר'	סוג	בעלים	חל' חלקה	חלקה	גוש
2498	אב"צ	2004	2,498	אב"צ	עירית חיפה		177	10745
-25	דרך	ב						
-75	דרך	ג						
+100	אב"צ	א'		דרך		192		10745

7  
חודעה על חפקדת תכנית מס' 1038/מ/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5472  
מיום 25.12.05.

ועדה מקומית ח'ס"ה  
חפדת תכנית מס' 1038/מ/מ  
חודעה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 26 ביום 2.8.04  
13.9.04 27  
יו"ר הועדה  
(-) נ.נ.

7  
חודעה על אישור תכנית מס' 1038/מ/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5732  
מיום 31.10.07

ועדה מקומית ח'ס"ה  
אישור תכנית מס' 1038/מ/מ  
חודעה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 73 ביום 18.9.06  
יו"ר הועדה  
נ.נ.  
נ.נ.