

מ ד י נ ת - י ש ר א ל

משרד השיכון-מחוז חיפה

ת.ד. 272

מרחב תכנון מקומי - מחוזי, מחוז חיפה.
ומרחב תכנון מקומי, חוף הכרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' ג 612 - (תכ/105 ב')

הנקראת אור-עקיבא שכונה צפוניית

10618	10622	10621	10617	גוש מס'
1	1	1	1	חלק מחלקה

שטח התכנית 83.66 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).

מחבר התכנית: משרד השיכון חיפה.

מגיש התכנית: משרד השיכון, הקריה תל-אביב.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

חיפה, 2.3.77

השם המלא: אריאל (1)

תכנית זו תרא בשם: "תכנית מס' ג/812-105 (תכ/105 ב') - אור עקיבא שכונה צפונית" (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצוין לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומחורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות (2)

תכנית זו מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הכלול בה

(א) תכנית מס' 2/28/1 אור עקיבא, הערוכה עפ"י רישום שיכונים צבוריים הוראות השעה תשכ"ד - 1964 שאושרה עפ"י החוק הנ"ל ב 23.12.64 *

(ב) תכנית ממלכתית מס' ה'6/2/0/6 אור עקיבא אשר אושרה בי"מ מס' 1340 עם' 964 מיום 21.2.67 *

(ג) תכנית מפורטת מס' ג/760

המקום (3)

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק צפון מערבי של אור עקיבא צמוד לכביש מהיר חיפה - תל אביב.

(4) שטח התכנית הוא 03.66 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי)

גבולות התכנית. (5)

מצפון: תעלת גיקון קיימת
ממזרח: שכונה קיימת
מדרום: הפאה הדרומית של הכבישים מס' 2 ומס' 4 וגבולם הצפוני של המגרשים מס' 108 ו 109 *
ממערב: הפאה המזרחית של כביש מהיר חיפה תל-אביב.

הקרקע הכלולה בתכנית זו (6)

שטח	חלק מחלקות	בעל הקרקע
10617	1	מינהל מקרקעי ישראל
10621	1	מינהל מקרקעי ישראל
10622	1	מינהל מקרקעי ישראל
10610	1	מינהל מקרקעי ישראל

- 6.1 מחבר התכנית: משרד השיכון מחוז חיפה.
 - 6.2 מגיש התכנית: משרד השיכון הקריה ת"א.
 - 6.3 מעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- מטרת התכנית 7.

לשנות את החלק הצפוני של ת.ב.ע. ג/760 במטרה להבטיח גישה לאזור מס' של תכנית מתאר אור-עקיבא ג/556 אשר גובל מצידו הדרומי עם תכנית זו מיועד לפי אותה תוכנית מתאר לתכנון מחדש, ייעוד השטחים יהיה כדלקמן:

- א) אזור מגורים ג'
- ב) התוויה של זרכים ושבילים כמסומן בתשריט המצורף לתכנית זו
- ג) יעוד שטחים לבניני צבור
- ד) יעוד שטחים צבוריים פתוחים

8. ביאור סימוני התכנית

הביאור

גבול התכנית 2/28/1
 גבול ת.ר.ש.צ מס' 3/6
 גבול תכנית ממלכתית מס' ת' 3/6
 גבול שטח התכנית הנמצא בתחום שיפוט.
 גבול הועדה המקומית חוף הכרמל אזור מגורים ג'
 שטח לבניני ציבור שביל או דרך לביטול שטח צבורי פתוח
 שפילים להולכי רגל דרך קיימת/מאושרת
 דרך מוצעת/הרחבה וחניה צבורית מס' הדרך
 קו בנין דוחב הדרך חנייה פרטית
 בניין קיים בניין מוצע
 גבול ומס' מגרש מוצע קומת עמודים + מס' קומת ויה"ד
 גבול ומס' גוש חלקה רשומה
 קו בנין

הסימול

- 8.1 קו כחול עבה
- 8.2 קו כחול מרוסק
- 8.3 קו נקודה קו בצבע כחול
- 8.4 קו נקודותיים קו בצבע כחול
- 8.5 קו מרוסק בצבע ירוק
- 8.6 שטח צבוע צהוב
- 8.7 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
- 8.8 טיוט בקוים אדומים
- 8.9 שטח צבוע ירוק
- 8.10 שטח צבוע בפסים אדום וירוק לסרוגין
- 8.11 שטח צבוע חום בהיר
- 8.12 שטח צבוע אדום/עם קוים עבים
- 8.13 ספגה כרבע עליון של העגול
- 8.14 ספרה כרבעים הצדדיים של העגול
- 8.15 ספרה כרבע התחתון של העגול
- 8.16 שטח צבוע צהוב ומטויט בקוים נצבים
- 8.17 מלבן מנוקד בצבע התשריט
- 8.18 מרובע או מלבן בצבע התשריט
- 8.19 קו בצבע התשריט עם ספרה
- 8.20 אות "ק" ושני מספרים עם קו גשוי
- 8.21 קו משונן בכוונים הפוכים בצבע תשריט עם ספרה.
- 8.22 ספרה בעגול
- בצבע התשריט
- 8.23 קו מרוסק דק בצבע התשריט

9. שמוש בקרקע ובנינים

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין כחחום התכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי הכנייה זו.

ב) תורת הקמת בנין אחו' או מספר בנינים על כל חלקה מוצעת באיזור מגורים ג' ובלבד שישמר מיוזות של 6 מ' בין כל שני בנינים סמוכים או 4 מ' בין שני קירות גמולגים.

ג) בתחום התכנית יורשה לחלק דירות טיפוסיות לדירות קטנות יותר לצרכים מיוחדים כמו כן לגיבול קומת העמודים לדירות לקשישים או ורוקיס.

10. רשימת החבלית
אזור

תכלית

ישמש להקמת בניני מגורים

ישמשו להקמת בניני אזור בעלי אופי בלתי מסחרי כג בית ספר, גן ילדים, בית כנסת מועדון וכו' וכו'.

מיועד למטרת גיבול, מגורים משקיים לילדים ומתקנים לשומשים הנחל לרשות רבני ישמשו כדרכי תנועה ולהניי מבוצות-רשות רבנים.

16.1 אזור מגורים ג'

10.2 אזורים לבניני צבור

13.3 שטח אזורי פתוח

10.6 דרכים וחנייה ציבורית

11. הפקעה והחכרה
כל השטחים המיועדים לצרכי צבור, בהתאם למפרט סעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה יופקעו ע"י הרעה המתוזת לתכנון ולבנייה בחלפה.

12. חלוקת מתוו

החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם גרשמו אך אושרו בתכניות הקודמות בשטח תחילת התכנית הנוטלה ובמקומן תרשמה החלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

13. שטח הנרך המבוסלת

שטח הנרך המבוסלת הצורף לחלקה הגובלת לפי היעוד המתאים.

14. גובה הבנינים

באיזור מגורים ג' גובה המבנים יהיה 3-4 קומות מעל קומת העמודים. באיזור של בניני צבור גובה הבנינים יקבע ע"י הרעה המתוזת לתכנון ולבנייה.

15. אזורי בנייה מותרים ומיוחדים מענימליים

האיזור	גודל מגוש	אחוז בנייה	מס' קומות	מירווחים במטרים
איזור מגורים 4 קומות	0900	40 %	4	צדדי 3.00 קדמי 4.00
איזור מגורים 3 קומות	1500	35 %	3	צדדי 3.00 קדמי 4.00
איזור בניני צבור	1200	40 %	לפי תכנית בניני שתאושר ע"י הרעה.	צדדי 3.00 קדמי 4.00

בתוך התכנית יהיה ניתן להעביר שטח בנייה מבנין לבנין ובתנאי שלא יגדל בעקב כך סה"כ השטח הבנוי למגורים כפי שצויין בסבלה, אם יהיה הכרח לשנות בעקב כך את המיורושתים הצודדים שנקבעו בסבלה, יהיה מותר לשנות את הגבולות שבין המגרשים ובתנאי שהמרווח בין 2 בנינים סמוכים לא יקטן מ- 6 מטר.

16. עצוב ארכיטקטוני

הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה, שיש בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים כולל צביעת וסיווד מרפסות וחלקים מחזית הבנינים בצורה הפוגמת בשלמות האופי המגובש של הבנינים.

17. שמירה של הצורה החיצונית של המבנים

(א) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פריצת או סגירת פתחי מרפסות, תלונות ופתחי אחרים, קרות מנוקבים.

(ב) לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפרטת המאושרת ע"י הועדה המחוזית וחרומה ע"י מגיש תכנית זו.

(ג) לא יותקנו חוטי שלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.

(ד) לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיודרשו ע"י הועדה המחוזית.

(ה) התקנת שלטי פרסום וחלונות ראוה תותר אך ורק לבנין המסחרי כהתאם למסומן בתכנית לקבלת היתר בנייה ותאושר ע"י הועדה המחוזית.

(ו) לא תותר התקנת משושות לרדיו ולטלויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן, בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.

18. פתוח המגרש

מגיש התכנית יבצע את כל פעולות פתוח השטח, ינשעו וישתלכו במירווחים בין הבנינים.

בסמוך להשלמת פעולות הבנייה.

19. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מבנים במירווחי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת השמל.

במקרה שתחנת טרנספורמציה תוקם בקו רחוב לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

20. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתתם ע"י מגיש התכנית ותאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

21. סלילת דרכים ושטחי חנייה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החנייה הצבוריים והפרטיים יסללו ע"י מגיש התכנית ברותבם המלא.

22.

בנייה בקרבת קווי השמל

א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי השמל כלהלן:

ברשף מתח נמוך - מרחק מינימלי - 2 מ'.

ב. בקו מתח גבוה - עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ' .
 בקו מתח עליון - עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ' .
 בקו מתח עליון - עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מ' .
 ב. אין לבנות בנינים מעלי לכבלי השמל תח קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

23. ניקוז מי גשמים
 יבוצע ע"י מגיש החכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י לחודל טבעי, נקרוז וזרימה בתעלות עיליות/בצנורות תח -קרקעיים.

24. מקלטים
 לא ינתן יתוך בנייה לכבליה, אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף עד קבלת היתר בנייה.

25. אספקת מים
 תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית אור עקיבא.

26. כ"ו ב.ב.
 כל הבנינים יחובדו לרשת הכיבוי המרכזית, בהתאם למיפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הפדעצת אור עקיבא.

27. היזרנטים
 מגיש החכנית יבצע היזרנטים במספר, בודגם ובמקומות, כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.

28. הרחקת אשפה
 סדורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו כהואם עם מהנדס המועצה אור עקיבא.

ח ת י מ י ת
 ת.ד. 272 טל. 660961 היפה
 דרך העצמות 21, היפה
 ת.ד. 272 טל. 660961 היפה
 דרך העצמות 21, היפה
 ת.ד. 272 טל. 660961 היפה

מחבר החכנית מגיש החכנית בעל הקרקע

חתימת ואישורים

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ב 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית 1014
 העודה המחוזית בשיבתה ה- 1
 מיום 22.5.75 החליטה להפקיד את
 התכנית הנכבדת לעיל.
 יושב ראש העודה

תכנית מס' 812/מ מרחבה לחקיקת בליקט
 המרחבים מס' 1014 מיום 22.5.75

מסרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ב ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 תכנית 812/מ מס' 1014
 העודה המחוזית בשיבתה ה- 79
 מיום 22.6.75 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנכבדת לעיל.
 יושב ראש העודה

תכנית מס' 812/מ מרחבה לתוכן חוק בליקט
 המרחבים מס' 1014 מיום 25.7.75

העודה המקומית לבניה ולתכנון מס'
 חוק תכנון 1014
 תכנית 812/מ
 העובדה לעודה המחוזית לבניה ולתכנון נורים
 עם המלצה להפקדה.
 בישיבה מס' 119 מיום 5.1.75
 יושב ראש העודה

העודה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק תכנון 1014
 תכנית 812/מ
 העובדה לעודה המחוזית לבניה ולתכנון נורים
 עם המלצה לתת תוקף.
 בישיבה מס' 131 מיום 16.10.77
 יושב ראש העודה