

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיתאר ושינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1819, אתר לבנין ציבורי ברח' בורלא דרך מס' 2131 חלקה מס' 299 בגוש 11194.

הכנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מיתאר ושינוי תכנית מפורטת, חפ/1819 - אתר לבנין ציבורי ברח' בורלא חלקה 299 בגוש 11194 " והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל, (להלן ה"תשריט"). התשריט הוא בק"נמ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

15.2.34	422 ע"ר	תוקף מתן	תכניות המיתאר של העיר חיפה	חפ/299
29.4.65	1177 י"פ	"	תכנית מפורטת, ק. רמז המערבית חלק א'	חפ/1073
20.7.67	1899 י"פ	"	שינוי תכנית המיתאר מקומית קרית רמז המערבית	חפ/1149
9.11.88	3591 י"פ	"	אחוזה הצפונית, חלקה חדשה	חפ/1691
31.12.34	3143 י"פ	הפקדה	שינוי תכנית מיתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבנין ציבורי	חפ/229ט'
3.7.80	2642 י"פ	הפקדה	תכנית המיתאר החדשה של העיר חיפה	חפ/1400

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברמות רמז, בין המשך רח' בורלא דרך מס' 2131 ורח' זלמן שניאור.

4. מטרת התכנית

- א. שינוי תכלית האתר לבנין ציבורי.
- ב. קביעת הוראות הבניה באתר.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 13.4 דונם

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. יוזמי התכנית

יוזמת תכנית זו היא עיריית חיפה.

8. התכלית

באתר לבנין ציבורי

א. יותרו השימושים המותרים בקבוצת-השימושים 3 - " שרותים שכונתיים " כמפורט בתכנית המיתאר חפ/1400 כפי שהופקדה, ובאישור מיוחד של הועדה המקומית. (כגון: שרותי חינוך, שרותי בריאות, שרותי דת וסעד כולל בית אבות, שרותי תרבות וחברה).

ב. השימושים הנ"ל יותרו גם למטרת רווח.

כמפורט בתכנית המיתאר.

ד ר ך

9. תכנית בינוי

הבניה תהיה בהתאם לתכנית-בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, וזשתראה בין השאר את פתרון החניה, ציפוי הבנין, פיתוח החצר, גדרות, בניה תת קרקעית.

10. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר בתחום תכנית זו לא יעלה על 120% משטח המגרש. בשטח בניה זה לא יכללו שטחי חניה, שרותי בנין טכניים כגון: צנרת, והסקה, מעליות, מקלט, מרפסות בלתי מקורות וכן מחסנים בשעור של 5% משטח הבניה שיבוקש בהיתר הבניה. הגובה מרצפה לתקדה בשטחים הפטורים מחישוב שטח הבניה לא יעלה על 220 ס"מ.

11. גובה הבניינים

גובה הבניינים לא יעלה על 18 מ' מפני הקרקע הטבעית.
גובה החזית הפונה לרח' בורלא לא יעלה על 10.75 מ' מפני קרקע טבעית.
תותר בניה תת קרקעית בעומק כפי שיאושר בתכנית הבינוי.

12. תכנית הקרקע

תכנית הקרקע לא תעלה על 40% השטח הפנוי יגונן וינטע.

13. מרווחים

המרווח הצפוני והדרומי יהיה 3 מ'

המרווח המערבי הגובל ברח' בורלא יהיה 6 מ'

מרווח מערבי תת קרקעי יהיה 0 מ'

המרווח המזרחי יהיה 18 מ'

במרווח הפונה לרחוב בורלא דרך מס' 2131 יותר שמוש לחניה תת קרקעית וכן לגשר אישה לבנין.

14. חניה

החניה הדרושה עבור הבנין או הבניינים באתר תהיה לפי תקן שיהיה מאושר בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תותקן בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת. הגישה לרכב תהיה מרחוב בורלא בלבד.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא תורשה התקנת כל צנרת, ארובות או כבלים על הקירות החיצוניים של הבנין.

ב. מזגנים, דודי שמש, אנטנות ומיכלי דלק- יותקנו רק לפי תכנית שתאושר במסגרת תכנית הבינוי.

ג. קירות הבנין וגגו יצופו בחומר עמיד כפי שיאושר בתכנית הבינוי.

ד. לא יורשו חיבורי חשמל ומלפון לבניינים אלא בעזרת כבלים תת קרקעיים.

16. פיתוח המגרש

מבקשי היתר הבניה יבצעו את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתיכה וכיו"ב.

17. ס ל ה

א. מבקשי היתר הבניה יוציאו לפועל על חשבונם את סליכת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, ניקוז, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורה וכיו"ב.

ב. מבקשי היתר הבניה יסכלו על חשבונם את קטע הכביש עד לדרך קיימת.

18. קוי חשמל ותחנות טרנספורמציה

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. היתר בניה בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל קרקע מן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	9.5 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעליהם ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ג. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשת בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.

19. היטל השבחה

ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. מק ל ט י ם

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות דצון ה"א.

21. ש ר ו ת י ם

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

ב. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים על מבקש ההיתר לקבל הוראות האגף לאספקת המים לגבי שמירת הצנור או העתקתו.

ג. לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני חיבורו לביוב ציבורי וביצוע תכנית הביוב לשביעות דצון אגף הביוב.

ד. מבקש היתר הבניה יתקין הידרנטים בתחום תכנית זו בהתאם לדרישות מכבי האש.

22. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
 קו אדום
 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
 שטח צבוע חום
 קו יוק חרוסק
 ספרה ירוקה

23. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בפתאם לתכנית זו לאתר לבנין ציבורי נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

מא/פד

הפקודתית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1819	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 115 ב' 7.2.89 (15.12.88)	
(-) י. רוט	(-) מ. גוראם
מנהל העיר	יושב ראש הועדה

גבול התכנית
 אתר לבנין ציבורי
 קו רחוב
 מספר הדרך
 הוחב הדרך
 מרווח קדמי מינימלי
 דרך קנימת או מאושרת
 גבול חלקה קיימת
 מספר חלקה - קנימת

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1819/ז

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

י"ר דו"ט המזכירות

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 1819/ז

הודעה המזכירות לתכנון ולבניה התליטה-
ביום 11.4.89 לחפוף את התכנית.

י"ר דו"ט המזכירות

הודעה על אישור תכנית מס. 1819/ז

תנאי בילקוט הפרסומים מס. 371/

מיום 11.2.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1819/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3688

מיום 13.8.89