

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1783 בנוי בחלקות 13,12 בגוש 10747 הוגשה ע"י שכונ עובדים בע"מ ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1783 בנוי בחלקות 13,12 בגוש 10747 להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המיתחם בקו בצבע כחול עבה בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התסריט"). התסריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתסריט מצורפת תכנית בנוי עקרונית בחלקות 13,12 בגוש 10747 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תיקף
חפ/178	אזור הכרמל המערבי	611			9.7.1936
חפ/1018	פקוח על פתוח הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.1969

ג. תכנית זו מבטלת לגבי השטח הכלול בה, חלקים מתכניות תכנון עיר המפורטות בסעיף 2 ב' לעיל.

ד. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מ ק ו ס

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל המערבי, בגוש 10747 ברחוב מס' 811 צפונית מזרחית מדרך הים.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 4200 דונמים בקרוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתסריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתסריט המצורף.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	ב ע ל ו ת
10747	13.12		בתים משותפים בכרמל מערבי אג"ש לשכון בע"מ בשליטת שכונ עובדים בע"מ עיריית חיפה (דרך ציבורית)

,74,54,53

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם חברת שכונ עובדים בע"מ.

8. מטרת התכנית

אחוד שתי החלקות ותכנון הבנוי מותאם לחלקה אחת ולמבנה הקרקע במקום.

9. באור סימוני התסריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת מאושרת
שטח צבוע כתום ומטויט	חניה פרטית
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע תחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו מרוסק צהוב	גבול חלקה לבטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומבוקד	קו חשמל
שטח מבוקד בצבע התסריט	בנין קיים
ספרה רומית	מספר קומות
אות ע'	קומת עמודים
קו מרוסק בצבע התסריט	הטל משוער של בנין מוצע

10. שמוש בקרקע

לא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים "א"
מיועד להקמת 2 בניני מגורים בגובה שלוש קומות + 4 קומות מדורגות בהתאמה למבנה הקרקע. + מקלט.
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
דרכים

12. הפקעה ורשום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להרחבת הדרך הגובלת, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. אחוד חלקות

שתי החלקות יאוחדו וירשמו בפנקסי המקרקעין כחלקה אחת תוך הפרשת השטח המיועד להרחבת רח' מס' 811 וירשמו בבעלות עיריית חיפה, כאמור בסעיף 12 דלעיל.

14. שטח הבנייה מותר

שטח הבנייה המותר יהיה 60% משטח המיועד למגורים.
חישוב שטח הבנייה יהיה בהתאם לתכנית חפ/229 ה'.

15. גובה הבנינים

יהיה בהתאם למסומן בסיפרות רומיות בתסריט וכמפורט בסעיף 11 דלעיל כמוראה בתכנית הבנינוי.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה מחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

17. קוי בנין

- א. הבנינים ייבנו בתחומי קוי הבנין כמסומן בתסריט.
- ב. הקוים המרוסקים בצבע התסריט מסמנים את ההיטל המשוער של הבנינים אשר עלול להשנות בהתאם לתכנון המפורט שהוכן ויוגש לאשור מהנדס העיר.
- ג. **תותר הקמת תחנת טרנספורמטורים ללא נסיגת מקווי הרחוב באשור מהנדס העיר**
- ד. **המרווח בין שני הבנינים על החלקה יהיה לפחות 8 מ'.**

18. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ובעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, בקוז, שתילה וכו'.

19. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדים או קדמיים, בהתאם לאמור בסעיף 17 ב' לעיל.

20. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הדרר: גדר אבן בגובה מינימלי של 40 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר. מעליה מעקה ברזל לפי הצורך.
- ב. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח או שמורת טבע - גדר רשת, בעובי 3 מ"מ ובגובה של 0.80 מ' על גבי חגורת בטון לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

21. ח ב י ה

על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעית החניה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן

22. סלילת דרכים

בעלי הקרקע ישתתפו בסלילת קטע הכביש כולל מדרכות, תעול מי גשם וכו', מרחוב מס' 811 הגובל בחלקות מס' 12, 13 לפי דרישות מהנדס העיר.

23. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להשתתף בהתקנת תאורת רחובות, לפי דרישת מהנדס העיר.

24. על בעלי הקרקע להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחום תכנית מס' חפ/178 לפי דרישות מהנדס העיר.

25. בניה בקרבת קוי חשמל

א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרק מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

ב. מקו חשמל מתחת נמוך בשטח בנוי:
מהתיל הקיצוני
מציר הקו

2.00 מטרים
2.25 מטרים

ג. מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
קוים קיימים מהתיל הקיצוני
קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו

5.00 מטרים
6.50 מטרים

ד. מקו חשמל מתח עליון 10-150 ק"ו
קוים קיימים מהתיל הקיצוני
קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו

9.50 מטרים
13.00 מטרים

ה. אין לבנות בנינים כל שהם מעל כבלי חשמל הח"ק ולא במרחק קטן מ-2.00 מטרים מכלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל הח"ק אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל לישראל בע"מ.

26. תחנות טרנספורמציה

א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובמידה והדבר ידרש.

ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים הציבוריות מתחת למפלס הרחוב, הכל-באשור מהנדס העיר וחברת החשמל.

27. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

28. מס השבחה

מס השבחה יסולם כחוק.

5/..

10 / 20

3/24 להפקדה

א.ס.

28. ש ר ו ת י ם

א. נקוד מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח בצוץ נקוד השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

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

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ב י ו ב

"לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר ראש מינהל התיפעול תוכנית לביוב ציבורי. לא תנתן תעודה לשימוש במבנים לפני מתן אישור ראש מינהל ההנדסה שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין או בנינים בוצעה לשביעת רצונו".

ד. ה י ד ר ב ט י ם

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

בעלי הקרקע
ויוזמי התכנית

שמו עיבודים לע"מ

"שכונ עובדים" כ"מ
מחלקת התכנון

המתכנן:

המודד המוסמך:

שלמה בן
מודד מוסמך
מספר רשיון 186

20

הועדה המקומית לחכונן ולכניה - חיפה

חכניה ת.ע. מס' חפ' / 1783

הוסף להפקדה

בישיבה ה- 118 ב- (ת.ג.) 1.6.87 (6.8.87)

(ל) א. גודאל (י) א. ינוביץ

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

ג.ש.

משרד הפנים

חוק החכונן והכניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב חכונן מקומי א' א' א' א'

חכניה א"י אפולק - סג' אג/1783

הועדה המקומית בישיבתה ה- 7

מיום 19.3.85

לחכונן התמורה לפ"ד

סגן מנהל חלוקי החכונן

מס' חכ' 1783/אג

מס' חכ' 3248

מס' חכ' 15-98

מס' חכ' 3358

ס' אג' א' א' א' א'

משרד הפנים

חוק החכונן והכניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב חכונן מקומי א' א' א' א'

חכניה א"י אפולק - מס' אג/1783

הועדה המקומית בישיבתה ה- 93

מיום 20.9.83

לחכונן התמורה לע"ל

סגן מנהל חלוקי החכונן

מס' חכ' אג/1783

מס' חכ' 3103

מס' חכ' 31084

מס' חכ' 14

מס' חכ' א' א' א' א'