

7
8

300510

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/964 ב'

שכון לזוגות צעירים בעין-הים

הוגשה ע"י שכון עובדים בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו חקרא; שינוי לתכנית מפורטת "תכנית מס' חפ/964 ב' - שכון זוגות צעירים בעין הים" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול בחש"ט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החש"ט"). החש"ט הוא בקנה מידה 1 : 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- (א) על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית המיחאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, במידה ואינם נוגדים את האמור בתכנית זו, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- (ב) תכנית זו מהווה שינוי לחח"ע חפ/964 - שכון ליד "שער העליה" אשר פורסמה למחן תוקף בי.פ. 767 מ- 9.6.1960. ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

3. ה מ ק ו ט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10906 בעין-הים בפינת רח' הבסטיליה ודרח' צרפת.

4. שטח התכנית

- (א) שטח התכנית הוא 7 דונם בקירוב.
- (ב) חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פחות, דרכים וכו') תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בחש"ט.

5. גבולות התכנית

- מצפון : לאורך השפה הצפונית של שביל להולכי רגל בחלקה 196.
- אמזרח : לאורך השפה המזרחית של רח' הבסטיליה.
- מדרום : לאורך ציר דרך צרפת.
- ממערב : לאורך ציר דרך צרפת.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

ג ו ש	חלקה	חלק מחלקה	ב ב ע ל ו ת
10906	155		(
	159		(
		154-151, 149	(ק.ק.ל.
		158 - 156	(
		160	(
		196	(ק.ק.ל. וטו"ח

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם שכונ עובדים בע"מ.

8. מטרת התכנית

- א. הקמת שכונ לזוגות צעירים
- ב. עדכון גבולות רח' הבסטיליה והגן הצעיר

9. באור סימוני החסרים

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים "א"	שטח צבוע כחום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
חניה צבורית	שטח מנוקד בצבע אדום או חום
דרך לבטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	סיפורה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	סיפורה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	סיפורה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבולות חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה רשומה	סיפורה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	סיפורה בתוך עגול בצבע החסרים
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
קו סלפון	קו שלוש נקודות אדומים
מספר קומות	סיפורה רומית
קומת עמודים	אות ע'
גבול מגרשים בת.מ.ע מאושרת	קו מרוסק בצבע צהוב
המיועד לבטול.	

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יימשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים "א" 1. מגרש מס. 110 מיועד להקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולטת עם כניסה ממפלס רח' הבסטיליה ושתי קומות מחתת לקומה המפולטת הנ"ל.
- 2. חותר ליוזמים הקמת בנין בן 12 קומות במקום הבנין בן 8 קומות המוצע. יחד עם כל הנובע מכך, היננו הגדלת מספר הדירות והחקנת מעליות כנדרש בחוק, בכל קומה יהיו לא יותר מ- 4 דירות.
- 3. מחיר הקרקע לא יחושב במחיר הדיקה והן המסרנה בהנאים המקובלים של העירייה עבור דירות לזוגות צעירים.

כמורה בתכנית המתאר של חיפה
כמורה בתכנית המתאר של חיפה

ב. שטח צבורי פתוח
ג. דרכים

12. הפקעה ורשות

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח צבורי פתוח ולדרכים, כולל חניה צבורית נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. חלוקה חדשה

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

ב. החלקות בשטח התכנית יחולקו מחדש לחלקות חדשות כמטומן בתסריט.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתסריט.

15. שטח צבורי פתוח

א. על יוזמי התכנית לטאח בהוצאות פתוח השטחים הנ"ל, בהתאם לתכנית המפורטת שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפתוח יכלול שבילים, טפסלים, פינות משחקים לילדים על ציודם, תאורה וכו'.

ב. הפינה הדרומית, בהצטלבות הרחובות הבסטיליה ודרך צרפת תיועד לגינה צבורית ופתוח על חשבון היוזמים.

ג. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעחונים וכו' ותחנות טרנפורמציה הכל בהתאם לדרישת או הסכמת מהנדס העיר.

ד. יוזמי התכנית חייבים להסתחף בפתוח השטחים הצבוריים כולל מתקני משחק לילדים לפי תכנית חפ/964.

16. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה המותר יאסטר הקמת 40 יחידות דיור בשטח של 65 מ"ר זמיני 85 מ"ר, 4 דירות בקומה.

ב. שטח הבניה יוגדל בהתאם לפי סעיף 2.א.11.

17. גובה הבנינים

גובה הבנין יהיה כאמור בסעיף 11.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים 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 להנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית טאליה תחובר כל דירה.

ז. התקנת פרטומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

19. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע אח כל גבולות הפתוח בחחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

20. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמה מבנים במרווחי הבנינים פרט למוטכים מרטיים בצורה מבנה או סככה במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב, לא חורטה החקנת שערים הנפתחים לחוף הדרך הצבורית.

21. ג ד ר ז ת

הגדרות בתחום הכניח זו יבנו כדלקמן:

(א) מסגרת המסגרת של הדרך: גדר שקומה ממוצעת ביזל לפי מבנה שהאושר על ידי מהנדס העיר.

(ב) בגד הגובה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 30 ס"מ. האבן והכניח יהיו מסוג שיאושר על ידי מהנדס העיר.

(ג) בין חלקות בניה ושטח צבורי מתוח או שמורה טבע - גדר רשת בגובה 3 ס"מ ובגובה 1.20 על גבי הגורה בסוף.

(ד) בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר חיה.

22. ח נ י ה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיה החניה בתחומים מגרטיים או להציע פתרון אלטרנטיבי, בהתאם לתקן.

23. סלילה דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללת המדרכות, החקנת הנקוד למי-גטס, וסתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לסלם עבור סלילת המפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרטיים ובין של הוקמו.

יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח כנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על סם העיריה.

24. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם האורח הרחובות, ככרות, שבילים וסטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

25. איטור בניה בקרבת קווי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו, מחתה לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המסוף אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

מרחק

2.00 מ'

ברשת מתח נמוך

5.00 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

8.00 מ'

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

10.00 מ'

בקו מתח עליון 150 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו.

ב. חיבור קווי החשמל לבנין יעשה בצורה שלא הפגע במראה הכללי מהרחוב ולטביעות רצונות של מהנדס העיר.

חברה

26. החנות טרנספורמציה

על מניסי בקסוח בניה לכלול בתכנית ההסדר החנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

27. מיקל טיים

לא יותר כל רטיון בניה בטמח החכניה, אלא אם כוללה בו חכניה למקלט בהתאם לחקן הישראלי. ולא הוצא העודת שמוס בבנין אלא אם המתקן בוצע לטביעות רצונו של יוצע הב"א.

28. שדרות

א. נקודת מוט לא ינחן ביתר בניה בסרס הובטח, בצוע ניקוד הסטה בהתאם לתכניות מאוסרות ע"י מהנדס העיר וטיבוצעו לטביעות רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבנינים בטמח חכניה זו, ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביו

לא ינחן ביתר בניה בטמח חכניה זו בסרס איסור מהנדס העיר חכניה לביוב הצבורי ולפני מחן איסור מהנדס העיר כי חכניה הביוב הנובעה לבנין בוצעה לטביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע, להחקיין על אדמתו הידרנטים לכבוי אט, לפי דריסת מכבי אט ולטביעות רצונו.

29. חכניה בנוי

על יוזמי החכניה להגיש, תבנית/בנוי/הסטה בתקופת ההפקה.

הימנותא בע"מ
HEMNUTAH LTD.

מודד מוספר

יוזמי החכניה

שכון עובדים בע"מ
סניף חיפה

שלמה נק
מודד מוספר

שכון עובדים בע"מ
מחלקת התכנון

30 אוקט 1973

אדריכל מר. ברנברג

רש"מ כ"פ 8947

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ/ 2964

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 23 ב' 8.3.71

י. ז. כ. כ. / מ. ז. פ. ל. מ.
 מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ג. מס' חפ/ 2964

הוסלף למתן תוקף

בישיבה ה' 29 ב' 20.11.72

י. ז. כ. כ. / מ. ז. פ. ל. מ.
 מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

חכנית מס' ת.א. 964 מורטמה לחקירה בילקוט

הפרטומים מס' 1829 מיום 15.6.72 עמד 1817

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה ת"ס

מרחב תכנון מקומי ת"ס

חכנית שני א. סלומה מס' חפ/ 2964

הועדה המחוזית בישיבתה ז 55

מיום 16.1.73 החליטה לתת תוקף לחכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון / יושב ראש הועדה

חכנית מס' ת.א. 964 מורטמה למתן תוקף בילקוט

הפרטומים מס' 2078 מיום 26.12.74 עמד 760

י. ז. כ. כ. / מ. ז. פ. ל. מ.