

מרחב הכנון מקומי, חיפה

שינוי חכנית מיתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1301ג' הוגשה ואומצה על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

חכנית זו תקרא: "שינוי לחכנית מיתאר מקומית מס' חפ/1301ג' - שכון לזוגות צעירים בכביש הבטחון (ליד צומת נוה יוסף)" (להלן "חכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "ההשריט"). ההשריט הוא בקנה מידה 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

א. חכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לחכניות המתאר הבאות:

מס' חכנית	שם החכנית	מס' ע"ר	מס' י"ט	חאריך פרטום להפקדה	חאריך פרטום למתן חוקף
229	חכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
229א'	חכנית המתאר של העיר חיפה (תקון)	1265		6.5.43	
חפ/1301	כביש המקשר בין דרך נוה שאנן לדרך בר-יהודה		1749		19.8.71
חפ/1301ב'	"-"		1833	25.6.72	—

ב. בכל מקרה של סחירה בין חכנית זו לבין אחת החכניות הנ"ל, יקבע האמור בחכנית זו.
 הערה: חכנית זו משפיעה על החכנית חפ/80 "נחלת יעקב", שהודעה על אישורה פורסמה בעתון הרשמי מס' 573 מיום 27.2.36.

3. המסומן

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת צפונית לכביש הבטחון ליד צומת נוה יוסף בגבול הגושים 10925, 10883.

4. שטח החכנית

א. שטח החכנית הוא 14,100 דונם בקרוב.
 ב. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, אחיים לבניני צבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה מסומנת בהשריט.

5. גבולות החכנית

מצפון : לאורך חלקה מס' 158,157,156,177 בגוש 10925
 מדרום : לאורך חלקה 202 בגבולות הגושים 10883, 10925, ממשיך וחוצה את חלקה 202, 77 בגוש 10883.
 ממערב : ממשיך וחוצה את חלקה 77 ואח"כ הולך לאורך גבול חלקה זו בגבולות הגושים 10883 ו-10925.

6. קרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלק מחלקה	בעלות
10925	178	עיריית חיפה
10883	77	" "
10883	202	" "

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

במסגרת התכנון החדש של השטח הידוע בשם "נחלת יעקב", גוש 10925, הוקצה שטח להקמת בנינים עבור שכונת זוגות. צעירים ליד צומת נוה יוסף.
מכיון שהתכנית הכללית של נחלת יעקב, מס' חפ/1301א' מתעכבת בגלל בעיות חלוקה חדשה, מוצעת תכנית זו על קרקע שבבעלות העירייה, אשר הופכת שטח פרטי פתוח לאדמת בניה (שטח זה מיועד לאותה מטרה גם בתכנית המוצעת מס' חפ/1301א').
כמו כן הוקצה אתר לבנין ציבורי - בית כנסת ולחניה ציבורית המיועדת לשיכון המוצע לזוגות צעירים.

9. כאור סימוני החשרים

הפרוש	הסימון
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כחום ומותחם כחום כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
אתר לבנין צבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך לבטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע החתונן של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע החשרים
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
גבול חלקה לבטול	קו מרוסק צהוב
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו השמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב
גבול תכנית ת"ע מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
שטח מיועד להנייה	קוים מקבילים בצבע החשרים

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל הכלייה שהיא אלא לחכליית המפורטת ברשימת החכלייות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכלייות

אזור מגורים מיוחד-מיועד ל-3-4 בנינים בבני 11 קומות מגורים לכל היוחר, וקלפת נוספת המיועדת לצרכי צבור.

אתר לבנין צבורי - האתר המסומן באות "לא" ישמש כאתר לבית כנסת, או לכל מטרה צבורית אחרת שחקבע הועדה המקומית. דרכים ושבילים להולכי רגל-כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה. שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. חלוקה חדשה
- א. גבולות חלוקה הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בהכניה זו, בטלים.
 - ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלוקה מוצעות הכוללות כל אחת ששה רצוף בעל סוג אחד המוחלט ע"י קו רחובות וגבולות החלוקה המוצעות כמתואר בהשריט.
13. בטול דרכים מאושרות
- שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בהשריט.
14. אחרים לבניני צבור
- אחר "לא" ישמש לבית כנסת, או לכל מטרה צבורית אחרת שחקבע הועדה המקומית.
15. שטח צבורי פתוח
- א. יוזמי החכניה חייבים להשתתף בסחוח השטחים מצבוריים.
16. שטח לעתיקות
- על השטחים השמורים לעתיקות לא יוצא היתר בנייה אלא בהסכמת מחלקת העתיקות.
17. שטח הבנייה המותר
- על החלקה המסומנת כאיזור מגורים מיוחד תבונה 120 יח' דיור בונה 60 מ"ר שהם 7200 מ"ר או 9000 מ"ר ברוטו. שטח בנייה נוסף לנ"ל של כ-140 מ"ר ברוטו בקומה המסד או קומת העמודים התחונה של כל בנין יועד לשמוש צבורי כגון: גן ילדים, מועדון וכו'.
18. גובה הבנינים
- באזור מגורים מיוחד לא יעלה גובה הבנינים על 12 קומות מעל לקומת עמודים. באחרים לבניני צבור יהיה גובה הבנין כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
19. בנוי
- הוצאה היתרי בניה בחחם חכנית זו כפופה לאשור הועדה המחוזית לגבי חכניה בנוי שהכלול סדרי חניה.
20. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרססות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
 - ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמוס מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי חכניה כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
 - ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
 - ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 - ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
 - ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
 - ח. הציפוי החיצוני של הבנינים יהיה טעון אישור מיוחד של מהנדס העיר.
21. פתוח המגרש
- על יוזמי החכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בחחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שחילה וכו'.

22. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים מרטיים בצורת מבנה או טכנה ולהחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

23. גדרות

הגדרות בחחום חכנית זו יבנו כדלקמן:-

א. בצד הנמוך של הדרך : גדר שקומה ממוטה-ברזל לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך : גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. לאורך אחר לבנין צבורי בהחאם לחכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

24. בניית להבסטה

כל המבנים המסומנים בחשריש כנועדים להריסה יחרסו כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר בכל זמן לאחר אישור החכנית.

25. חנייה

החנייה הצבורית כ- 80 מקומות חניה תהיה מיועדת לדירי השכון לזוגות צעירים.

26. סלילת דרכים

יוזמי החכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, החקנה הנקוד למי גשם ושחילה, העתקה עמודי חשמל וכן שטח החנייה הצבורית ויהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

27. תאורה

יוזמי החכנית חייבים להתקין על חשבונם האורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

28. אישור בניה מחחה ובקרבת קוי חשמל

1. לא יינחן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחחה לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברשת מחח נמוך
5 מטרים	ברשת מחח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מחח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מחח עליון עד 150 ק"ו

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

29. חחנות טרנספורמציה

לא תורשנה חחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בחכניותיהם חחנות טרנספורמציה פנימיות, בהחאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

30. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהחאם לחקן הישראלי. ולא תוצא העודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעה רצונו של יועץ הב"א.

31. ש ר ו ת י מ

א. נ ק ו ז מ י ג ש מ

לא ינחן היחר בניה במרס הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם להכנייה מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעה רצונו.

ב. א ס פ ק ת ה מ י מ

1. א ס פ ק ת ה מ י מ לבנינים בשטח חכניה זו, השעה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאה כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה הבנייה להחקש עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקה למקום אחר עם ידוש הדבר.

ג. ב י ו ב

לא הנחן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכניה הביוב חנוגעת לבנין כוצעה לשביעה רצונו.

ד. ה י ד ר נ ט י מ

על בעל חקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי הרישח מכבי-אש ולשביעה רצונו.

32. ח נ ה נ ת

כל המעונין המוצא שבהכנת חכניה זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן החלות מסוימה מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העירייה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית חחיה רשאה באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

שכ/17.1.74

מס' תכנון: 17.1.74
תאריך: 17.1.74
הנדס העירייה
הנדס המים העירוני

מס' תכנון: 17.1.74
תאריך: 17.1.74
הנדס העירייה
הנדס המים העירוני

מס' תכנון: 17.1.74
תאריך: 17.1.74
הנדס העירייה
הנדס המים העירוני

מס' תכנון: 17.1.74
תאריך: 17.1.74
הנדס העירייה
הנדס המים העירוני

הוועדה המקומית לתכנון והבניה - חיפה

תכנית ת.מ. מס' חפ/1301

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 56 ב' 1973.3.19

(י) א. ד. דנין / יושב ראש הוועדה

(י) ז. ז. ז. / מהנדס העיר

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ. מס' חפ/1301

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 67 ב' 1973.11.18

יושב ראש הוועדה

מהנדס העיר

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

תכנית: שטח' איגוד א' א' א' מס' חפ/1301

הוועדה המחוזית בישיבתה ח' 73

מיום: 4-12-73 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: יושב ראש הוועדה

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

תכנית: שטח' איגוד א' א' א' מס' חפ/1301

הוועדה המחוזית בישיבתה ח' 61

מיום: 10-4-73 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: יושב ראש הוועדה

תכנית מס' חפ/1301 מורשמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2067 מיום 24-11-74 עמוד 471

תכנית מס' חפ/1301 מורשמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 1938 מיום 14-8-73 עמוד 2181

ז. ז. ז. רא"ל