

4713-7 א) מ

21

מרחב הכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1019 ב'
 מעונות יפה נוף הר הכרמל גוש 10810,

הוגשה ע"י האדריכל א. גלפמן ואינג' צ. בר-אדון
 מורד מוסמך - בשם היוזמים י. פריצקר ושות' חברה
 לכנון, חיפה בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית
 לתכנון ולכנייה, חיפה

3000609

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1019 ב' - מעונות יפה-נוף, הר-הכרמל, גוש 10810" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורף נספח שיסומן בשם: "נספח בינוי" (להלן: "הנספח") ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

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

| מס' התכנית | שם התכנית | מס' ע.ר. | מס' י.פ. | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן תוקף |
|------------|--|----------|----------|--------------------|-----------------------|
| 159 | אדמות טומרה וכיאט | 611 | - | - | 9.7.36 |
| 229 | תוכנית המיתאר של חיפה | 422 | - | - | 15.2.34 |
| 260 | אדמות הרב, הר הכרמל | 602 | - | - | 11.6.36 |
| 423 | התכנית המורכבת של חיפה | 629 | - | - | 17.9.36 |
| 713 | פס ירק ברח' צלבנים-חשמונאים | - | - | 22.1.47 | - |
| 723 | התרחבות רח' פנורמה | - | 71 | - | 1.3.50 |
| חפ/853 | המורדות הצפוניים של הר-הכרמל | - | 613 | - | 24.7.58 |
| חפ/229 | ד' רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב | - | 2262 | - | 14.10.76 |
| חפ/1400 | תכנית המיתאר של חיפה | - | 2642 | 3.7.80 | - |
| חפ/229ה' | קביעת אחוזי הבניה המותרים | - | 3021 | - | 2.2.84 |
| חפ/229 | אופן חישוב שטח הבניה | - | 3181 | 29.3.85 | - |

תכנית זו מבטלת את התכנית המופקדת:

חפ/1019 א' מעונות יפה נוף הר הכרמל 2455 20.7.78

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת על הר הכרמל בין רחובות יפה נוף, הנריטה סולר, סביונים ומדרגות גדרה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 8,600 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבר בתשריט.

6. הקרקע כלולה בתכנית זו

| גוש | החלקה | חלק מהחלקה | השטח במ"ר | בעלות |
|-------|-------|------------|-----------|--------------------------|
| 10810 | 408 | - | 1004 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 409 | - | 1036 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 410 | - | 1518 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 411 | - | 1275 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 412 | - | 120 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 414 | - | 876 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | 132 | - | 1183 | יעקב, שמשון ויצחק פריצקר |
| 10810 | - | 477 | - | דרך בלתי רשומה. |
| 10810 | - | 596 | - | עיריית חיפה |
| 10810 | - | 475 | - | עיריית חיפה |

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם: יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין, חיפה בע"מ. כל החובות החלות על יוזמי תכנית זו והזכויות המוקנות לפיה יחולו גם על מי ולזכות מי שיבוא במקומם כמבקש היתר בנייה.

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא איחוד החלקות הכלולות בה וחלוקתן מחדש תוך שינוי תואי רחוב סכיונים, הקצאת שטח צבורי פתוח וקביעת בינוי למגרשי המגורים.

9. באור סימוני התשריט

| | |
|---|--------------------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| שטח צבוע כתום ומותחם כתום | אזור מגורים א' מיוחד: |
| שטח צבוע הום | דרך קיימת או מאושרת. |
| שטח צבוע ורוד | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| קוים אדומים מקבילים | דרך לביטול. |
| קו צהוב מרוסק | גבול חלקה קיימת לביטול. |
| קו ירוק משונן בכיווני הפוכים | גבול גוש. |
| קו שהור שלם | גבול חלקה חושה. |
| קו אדום שלם | קו רחוב. |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | מס' הדרך. |
| ספרות אדומות ברכעים הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי. |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך. |
| ספרה ירוקה | מס' חלקה קיימת. |
| ספרה צהובה | מספר חלקה לביטול. |
| ספרה שחורה בסוגריים | מס' חלקה מוצעת. |
| מספר רומי בחחומי קו הבנין | מס' הקומות. |
| שטח מותחם בקו מרוסק בצבע העתקה - גודל ואיתור מקורב של הבנין המוצע | שביל להולכי רגל מאושר. |
| שטח צבוע חום ומטויט ירוק | שטח חנייה מקורה. |
| שטח מטויט בקוים מרוסקים בצבע כחול | שטח צבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק | גבול תכנית ת.ע. מאושרת |
| קו מרוסק בצבע כחול | כבל חשמלי תת-קרקעי. |
| קו כתום מרוסק | מספר מכנה |
| אות עברית | גדרות, קירות ומדרגות |
| שטח מוקף בקו צהוב | נועדים להריסה (להלן בתקנות "המבנה"). |
| | שטח לתכנון בעתיד. |
| שטח מטויט בקוים שחורים מקבילים | |

10. השמוש בקרקע וכבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א' מיוחד
ישמש למגורים לפי השמושים המותרים באזור מגורים א' כמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.
- ב. שטח צבורי פתוח
ישמש לשיומושים המותרים בשטח ציבורי פתוח לפי תכנית המיתאר של חיפה ולמצפור לצפיה על הנוף.
- ג. דרכים ושבילים להולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.
- ד. שטח חנייה מקורה
השטח המטויט בקוים מרוסקים בצבע כחול ישמש במפלוס התחתון כחניה לדיירי בניני המגורים שבתכנית ולמבקריהם ובמפלוס הקרוי (שהוא הגג מעל למפלוס התחתון), ישמש כגן צבורי.
- ה. שטח לתכנון בעתיד
ישמש כעתודה להשלמת חלקה 42, ועד אז ישמש כשטח צבורי פתוח.

12. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים שבבעלות היוזמים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, לשטח צבורי פתוח ולשטח לתכנון העתיד בועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם העיריה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר מחזיק וחפץ, והבטחת רישומם על שם העיריה תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- ב. בכל מקרה שייפסקו פיצויי הפקעה עבור שטחים בחחום התכנית המיועדים לציבור ושאינם בבעלות היוזמים ישפו היוזמים את העיריה על הוצאות אלה.
- ג. שטח הגג המגונן שמעל שטח החניה המקורה יוחקר לעיריית חיפה לתקופה של 999 שנה בתמורה סמלית של שקל אחד ודינו יהיה כשטח צבורי פתוח לכל ענין ודבר.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים שכגבולות התכנית יאוחדו ויתולקו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמוראה בתשריט.
- ג. חלקות המגורים בתכנית לא תחולקנה חלוקה נוספת.
- ד. על יוזמי התכנית להגיש תכנית איחוד וחלוקה לשם רישומה בלשכת רישום המקרקעין לפני הוצאת היתרי הבניה ועליהם לרשמה בלשכת רישום המקרקעין. הרישום בלשכת רישום המקרקעין לא יהווה תנאי להוצאת היתרי הבניה.

14. בסול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15. שטחי הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בתחום התכנית יהיה 2216 מ"ר, ומספר הדירות הכולל לא יעלה על 24.

לשטח זה תותרנה תוספות :

1. עבור כניה בין 2 רחובות - 10%.
 2. באם תכנה קומת עמודים מפולשת - 5%.
 3. באם תכנה מעלית - 5%.
- ב. כבסיס לחישוב השטחים בגין אחוזי הכניה הנוספים ישמש שטח החלקות הרשומות המקוריות שהוא 6421 מ"ר.

16. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים לא יעלה על 9 מ' מעל פני הקרקע. הסופית בשום נקודה.
- ב. לא יבלוט כל חלק של בנין, לרבות גגות רעפים, מתקני גג, מעקות וכיו"ב, מעל קו השקף היורד בכיוון לים מנקודה הנמצאת בגובה 150 ס"מ מעל פני רחוב יפה-נוף בקו הרחוב הצפוני שלו, בזוית של 18% מקו אופקי.

17. שטח צבורי פתוח

- א. יוזמי התכנית יבצעו פיתוח של השטח הציבורי הפתוח, על חשבונם הם שיכלול שבילים, מדרגות, פינות ישיבה, גינות על כל הכרוך בכך כגון קירות תומכים, מערכת השקיה וכד' - הכל לפי תכניות שיוכנו על ידי אחריכל נוף מטעם ותאושרנה על ידי מהנדס העיר.
- ב. יוזמי התכנית יתקיבו במקום המסומן בתשריט מצפור בשטח של 300 מ"ר ומתחתיו חלל למחסן. גן בשטח של 20 מ"ר.
- ג. על הגג מעל לשטח החניה המקורה תהיה שכבת אדמה בגובה של לא פחות מ-40 ס"מ שתנטע ותגונן, כהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ד. השטח הציבורי הפתוח יגודר לפני תחילת כל עבודה בשטח התכנית, ללא זכות חדירה אליו אלא לצורך פיתוחו בלבד, וזאת עד לסיום כל העבודות הקשורות בתכנית.
- ה. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן והעבודות בו תבוצענה תוך שמירה מקסימלית על העצים הקיימים בתחום התכנית. עצים שעקירתם תאושר יועתקו ויינטעו מחדש לפי אישור מראש והוראות מחלקת הגנים.

18. גגות הבנינים

גגות הכתים בתחום התכנית ירוצפו או יצופו רעפים קלויים.

19. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למקומות חניה מקורים צמודים לבנינים ומבנה לטנספורמטור במרווח הצפוני - מערב ופרט למעליות ומדרגות גנניות. המעליות תבלוטנה מפני הקרקע באופן המינימלי האפשרי.

20. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשי הבניה לרבות קירות תומכים, נקוז, שתילה וכד'.
- ב. סילוק האשפה ממגרשי המגורים יהיה מן המרווח הצפוני מזרחי בלבד.
- ג. לא ייעקרו עצים במרווחי הבנינים אלא אם עקירתם הכרחית ואושרה ע"י משרד מהנדס העיר, ועצים הניתנים להעתקה יועתקו לפי הוראות משרד מהנדס העיר.

לשכת התכנון
מינהל מחוז
משרד הפ

- ד. במרווחים הצדדים של מגרשי המגורים לא יותר שינוי פני הקרקע הטבעית בהפרש של למעלה מ-1 מ' בהתאם לחתך המוראה בנספח הבינוי.
- ה. גג החניות המקורות במגרשי המגורים יכוסה כ-40 ס"מ אדמה לפחות, ויגונן בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.
- ו. הקירות התומכים לכיוון רח' הנריטה סולד לא יעלו על גובה 2.5 מ'.

ח נ י ה .21

- א. מספר מקומות החניה עבור בניני מגורים בתכנית יהיה לפי שעורי החניה המאושרים, הם יהיו מקורים ומעליהם גינון.
- ב. 20 ממקומות החניה יהיו בשטח החניה המקורה שמדובר בה בתקנה 11 ד' לעיל ויתרתם ברחוב הנריטה סולד.
- ג. ברחוב הנריטה סולד לא תותר חניה ניצבת של יותר משלושה מקומות חניה ברציפות, במרחקים שווים בין הקבוצות, או לחילופין, חניה מרוכזת עם כניסה ויציאה אחת.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים .22

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים ומזגנים בחזיתות תותר רק לפי תכנית שתוגש לאישור משרד מה"ע במסגרת היתר הבניה.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים הפונות לרחוב יפה-נוף. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. לא תורשה אנטנה נפרדת לכל דירה אלא אנטנה מרכזית לכל בנין.
- ח. כל הקירות התומכים בתחום התכנית יבנו מאבן.

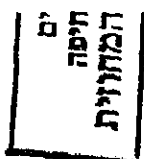
סלילת דרכים .23

יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת כל הדרכים הכלולים בה. כסלילה נכללות המדרגות, החניות, המדרכות, ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל ושילוב גינון בשטח הדרכים.

יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בדרכים שבחזית החלקות שיועברו על שם העיריה.

ת א ו ר ה .24

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות והשבילים הכלולים בתכנית, וכך תאורת השטח הציבורי הפתוח, כולל עמודים ופנסים.



איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל :

25.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל העיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה הנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין והתיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

| <u>סוג קו החשמל</u> | <u>מרחק</u> |
|---------------------------------|-------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון בין 100 - 150 ק"ו | 9.5 מטרים |

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל ות-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. הכבל התת קרקעי הנמצא בתחום התכנית ושהעתקתו תידרש לצורך ביצוע הסלילה ע"פי תכנית זו יועתק על ידי היוזמים ועל חשבונם לפני ביצוע הסלילה.

תחנות טרנספורמציה 26.

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנת טרנספורמציה תוקם במקום המיועד לה בתשריט, בהתאם לדרישת הברת החשמל לישראל.

מקלטים 27.

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 לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

שרותים 28.

א. נקודת מי גשם

לא ינתן היתר בניה כטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תהיה 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 של שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תינתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיתובר לביוב הצנורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

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

הריסת מבנים 29.

כל המבנים, השבילים והגדות הנועדים להריסה בשטח התכנית ייהרסו על ידי היוזמים ועל חשבונם.

30. שלבי הוצעו

א. פיתוח השטח הציבורי הפתוח לרבות בנית המצפור, הריסת המבנים הנועדים לכך בשטח התכנית והרחבת וסלילת הדרכים יסתיימו לפני סיום בנין כתי המגורים. לא יאוכלס כל בנין בתחום ההכנית בטרם הושלמו כל עבודות הפתוח.

ב. כל זמן שיימנע מן היוזמים לבצע ההריסות כאמור בס"ק א' דלעיל מסיבות שליזמים לא תהיה שליטה עליהן, הידחה ההריסה למועד בו היא תתאפשר. אי ביצוע ההריסה החדשה בנסיבות המתוארות לא ימנע איכלוס הבנינים ובלבד שהיוזמים נקטו בכל הצעדים שיעמדו לרשותם להסרת הפרעה שתמנע הריסה.

31. מנהרת הכרמלית

כל בקשה לקבל היתר בניה מעל ובקרבת מנהרת הכרמלית והקשורה בשנינוי פני הקרקע ובחיצובה, תהיה מלווה בחוות דעת מקצועית של מומחה למכניקת קרקע מן הטכניון, שתכלול הוראות מפורטות שיבטיחו אי פגיעה במנהרת הכרמלית ושלמותה.

32. היטל השבחה

ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק.

מודד מוסמך

אינג' צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ח י פ ה

129 22-1258

האדריכל

א. גלפמן
ח י פ ה

יוזמי התכנית

יעקב פריצקר ושות'
חברה לבנין, חיפה בע"מ

בהסכמת הבעלים :

יעקב פריצקר יזמי
שמשון פריצקר
ויצחק פריצקר

תכנון-נף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1019 /
הוסלף להפקדה
בישיבה ה' 66 ב' (27.10.86)
2.12.86

(-) א.גודאל יושב ראש הועדה
(-) א.ינוביץ מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1019 /
הוסלף למתן תוקף
בישיבה ה' 102 ב' (16.5.88)
12.7.88

יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

הע.

פגישת הסנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
תכנית א"י אשתי יקואים מס' 1019 /
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 79
מיום 26.10.88 החליטה לתת
לתכנון התמדת לעיל.
סגן מנהל כ"א לתכנון
יושב ראש

תכנית מס' 1019 /
פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3517 מיום 14.1.88 /
עמוד 621

כ"א כ"א ח"א

תכנית מס' 1019 /
פורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3686 מיום 6.8.89 /
עמוד 381