

15

2

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

3000619

שינוי תכנית מפורטת  
בסביבות ה"צרכן" בשכונת רמות רמז

הבקראת

תכנית מס' חפ/1136/ב

מרחב תכנון מקומי - חיפה  
שינוי תכנית מפורטת בסביבות ה"צרכן" ברמות רמז  
הנקראת  
תכנית מס' חפ/1136/ב

שהוגשה ע"י ה"צרכן" בע"מ באמצעות  
אדריכל מנחם כץ  
ואומצה ע"י הועדה לתכנון ולכניית העיר חיפה

א.	תכנית זו תקרא: תכנית בנין עיר מפורטת מספר חפ/1136/ב שינוי תכנית מפורטת בסביבות ה"צרכן" - ברמות רמז - להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו	1.	<u>שם וחלות</u>																																										
ב.	התשריט הוא בקנ.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו																																												
א.	על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה חפ/1400 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה:	2.	<u>יחס לתכניות אחרות</u>																																										
ב.	תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות לגבי שטח הקרקע הכלול בה:																																												
	1. תכנית כ.ע. מפורטת חפ/1136/א שפורסמה למתן תוקף 6.72 בי"פ מס' 1828																																												
ג.	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מן התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.																																												
	הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בפינת הרחובות זלמן שניאור רח' י. פיכמן, גובלת בשטח פתוח ובדרך מאושרת.	3.	<u>המקום</u>																																										
א.	שטח תכנית זו הינו 3.463 דונם לערך	4.	<u>שטח התכנית</u>																																										
ב.	חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת ע"ג התשריט																																												
	"הצרכן" בע"מ	5.	<u>יוזמי התכנית</u>																																										
	הרחבת מכנה הצרכן תוך תכנון מחדש של סביבתו, במטרה ליצור ככר ציבורית מרוצפת ומגוננת לשימוש תושבי השכונה ופתרון החניה.	6.	<u>מטרות התכנית</u>																																										
	בצפון: חלקה 60 בגוש 11196	7.	<u>גבולות התכנית</u>																																										
	בדרום: שפה צפונית של רח' זלמן שניאור																																												
	במזרח: חלקה 58 בגוש 11196																																												
	במערב: שפה מזרחית של רח' י. פיכמן חלקה 46																																												
	בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט																																												
	מנחם כץ, אדריכל וכונה ערים, נתיב אפקים 33 חיפה 34467	8.	<u>המתכנן</u>																																										
		9.	<u>הקרקע הכלולה בתכנית זו;</u>																																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">גוש</th> <th style="width: 15%;">חלקה</th> <th style="width: 15%;">חלק מחלקה</th> <th style="width: 15%;">השטח</th> <th style="width: 15%;">בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מנהל מקרקעי ישראל</td> <td>11196</td> <td>57</td> <td>-</td> <td>840</td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית חיפה</td> <td>11196</td> <td>45</td> <td>525</td> <td>525</td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית חיפה</td> <td>11196</td> <td>46</td> <td>53</td> <td>53</td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית חיפה</td> <td>11196</td> <td>58</td> <td>-</td> <td>700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית חיפה</td> <td>11196</td> <td>59</td> <td>-</td> <td>227</td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית חיפה</td> <td>11196</td> <td>61</td> <td>-</td> <td>1118</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		גוש	חלקה	חלק מחלקה	השטח	בעלות	מנהל מקרקעי ישראל	11196	57	-	840		עיריית חיפה	11196	45	525	525		עיריית חיפה	11196	46	53	53		עיריית חיפה	11196	58	-	700		עיריית חיפה	11196	59	-	227		עיריית חיפה	11196	61	-	1118			
	גוש	חלקה	חלק מחלקה	השטח	בעלות																																								
מנהל מקרקעי ישראל	11196	57	-	840																																									
עיריית חיפה	11196	45	525	525																																									
עיריית חיפה	11196	46	53	53																																									
עיריית חיפה	11196	58	-	700																																									
עיריית חיפה	11196	59	-	227																																									
עיריית חיפה	11196	61	-	1118																																									

פרוש הסימון	הסימון בתכנית	באור פיוני התשריט
<p>בנין מסחרי שטח ציבורי פתוח חניה פרטית חניה ציבורית דרך קיימת או מאושרת דרך מוצעת או הרחבת דרך בנין קיים זכות מעבר ציבורית לצמיתות בנין להריסה מספר הדרך מרוח קדמי מינימלי רוחב הדרך</p>	<p>שטח צבוע אפור שטח צבוע ירוק שטח צבוע אפור עם קוקו אפור כהה שטח צבוע חום עם קוקו חום שטח צבוע חום בהיר שטח צבוע אדום שטח צבוע אפור מנוקד שטח צבוע אפור מטויט בירוק שטח מנוקד בצהוב ספרה ברבע עליון של העיגול ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול ספרה ברבע תחתון של העיגול ספרה כתובה בשבלונה כצבע התשריט בתוך עגול</p>	<p>10.</p>
<p>מספר חלקה רשומה מספר חלקה מוצעת גבול חלקה גבול חלקה לביטול גבול התכנית קו טלפון קו חשמל מתח גבוה קו חשמל מתח נמוך גדר רשת להריסה קו בנין קו רחוב</p>	<p>ספרה קו מלא רצוף בצבע התשריט קו מקוטע צהוב קו כחול כהה קו נקודה בצבע התשריט קו מקוטע ושלוש נקודות קו מקוטע נקודה קו מקוטע עם X קו מקוטע אדום קו אדום רצוף</p>	
<p>11. לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המפורטת בהמשך.</p>	<p>11. שמוש בקרקעות ובבנינים</p>	<p>1.</p>
<p>12. שטח לכנין מסחרי - מבנה חנויות ומחסנים למכירה קמעונית. שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה דרכים ושבילים - כפי שמוכר בתכנית המתאר של העיר חיפה</p>	<p>12. רשימת התכליות</p>	<p>1. 2. 3.</p>
<p>13. השטח המותר לבניה יהיה 600 מ"ר ברוטו בחלקו בקומה אחת ובחלקו בקומת מסד בגובה נטו עד 3.50 מ' מצידו הצפוני הנמוך של המבנה.</p>	<p>13. שטח בניה מותר וגובה בנינים</p>	
<p>14. שטחי הדרכים והשבילים המאושרים המיועדים לביטול, יסווגו בהתאם להוראה בתשריט</p>	<p>14. ביטול דרכים מאושרות</p>	
<p>15. יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומם חייבים לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול כבישים, ספסלים ושטחי גינון ותאורה. השטח הציבורי יפותח לא יאוחר מחצי שנה מאישור התכנית.</p>	<p>15. שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>16. יוזמי התכנית הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה בהתאם לחוק.</p>	<p>16. היטל השבחה</p>	
<p>17. ה"צרכן" מתחייב לאפשר זכות מעבר לצמיתות על הקרקע שבין בנין הצרכן וגבול חלקה 57 (כמוראה בתשריט) - בשטח אפור מטויט (בירוק) ואחזקה תקינה של השטח תהיה כאחריות ה"צרכן" בע"מ. בעלי היתר הבניה ו/או הבאים אחריהם לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	<p>17. זכות מעבר לציבור לצמיתות</p>	
<p>18. הכניסה הראשית הבלעדית לבנין תהיה מהשטח הציבורי הפתוח בחזית המזרחית של הבנין, ובאישור הועדה המקומית תאושר יציאה נוספת מהחזית הדרומית של הבנין לכוון רח' זלמן שניאור.</p>	<p>18. כניסה</p>	
<p>19. א. בין השטח הציבורי הפתוח וחלקות הבניה הסמוכות, גדר רשת בעובי 4.6 מ"מ ובגובה 1.20 מ' על גבי חגורת בטון לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>	<p>19. גדרות</p>	
<p>ב. בין החניה הציבורית והשטח הציבורי הפתוח, גדר בטון אטומה בגובה 1.20 מ'</p>		

20. בנינים להריסה המבנה המיועד להריסה כמסומן בתשריט יפונה ויהרס ע"י ועל חשבון יוזמי התכנית. לפני ביצוע הפיתוח של השטח ובפרט לפני ביצוע החניה הציבורית כמוראה בתשריט.

21. מרווחים המרווחים הקדמיים, האחוריים והצדדיים (איתור הבנינים) יהיה כהוראת התשריט

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים לא יותקנו צינורות כיוב, דלוחין או גאז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגאז יושמו על מרפסות או בתוך חלל מסד הבנין. בכל המקרים יועברו צנורות מותאמים להעברת גאז בתוך הקירות או בפנים הבנין.

23. בניה בקרבת קוי חשמל א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הקיצוני הכולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין:  
כרשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'  
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'  
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'  
ב. אין לבנות בנינים מעל קוי חשמל או כבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מקווים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור החברת החשמל.

24. סלילת דרכים א. רוחב הדרכים והשבילים להולכי רגל - כמסומן בתשריט יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות מדרחות, התקנת ניקוז למי גשם. הם יהיו חייבים לבצע את הסלילה כמפורט בחוקי העזר של ערית חיפה.  
ב.

25. רישום כל השטחים המיעדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים וחניה ציבורית ירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם למפת החלוקה שתוכן ותבוצע ע"י יוזמי התכנית

26. שרותים א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התכנון ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים - אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של העירייה.

ג. כיוב - לא ינתן היתר/ תעודה לשימוש כבנין שיחובר לכיוב הציבורי הקיים לפני מתן אישור מנהל אגף התכנון של עיריית חיפה כי תכניות הכיוב הנוגעות לבנין בוצעו לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים - על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

ה. מקלטים - לא יוצא רשיון בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ולא תוצע תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה של הג"א

ו. חניה ציבורית - על יוזמי התכנית לבצע את החניה הציבורית כמצוין בנספח המצורף ולשלם לעירייה תמורה כפי שיקבע ע"י מועצת העירייה ולדאוג לאחזקה תקינה לשביעות רצון מהנדס העיר.

~~27. שיפור היוזמים ישאו בכל ההוצאות אשר תדרשנה לעירייה אם תוגשנה תביעות ונפסקו פיצויים כגין אישור תכנית זו.~~

תאריך: יולי 1983

המתכנן: מנחם כץ

אדריכל ובונה ערים

היוזמים: ה"צרכן" בע"מ חיפה

ד"ר אופ"צרכן" אגודה  
צרכנות שותפות בע"מ

מנחם כץ - אדריכל  
מינ. אפקס - ת"פ - 247566

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי ג' א  
 תכנית א"י אטנול מס' אג/1136  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 12  
 מיום 24.1.85 החליטה לתמוך  
 לתכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי ג' א  
 תכנית א"י אטנול מס' אג/1136  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 2  
 מיום 22.5.84 החליטה להפקיד את  
 התכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' אג/1136 מורסמה למתן חוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' 3431 מיום 24.2.87 עמוד 1096

תכנית מס' אג/1136 מורסמה להפקידה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3153 מיום 24.1.85 עמוד 1257  
 ג' אטנול

55707  
 55707

הפקודות לתכנון והבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מס' חפ/1136  
 הומלין להפקדה  
 בישיבה ה- 214 ת. 27.6.83 (4.8.83)  
 (-) א. יונאי סגן מנהל כללי לתכנון  
 (-) א. גוראל יושב ראש הועדה