

3000684

רשימת הסעיפים

1. שם החלות
2. יחס לתכניות אחרות
3. המקום
4. גבולות התכנית
5. הקרקע הכלולה בתכנית זו
6. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע
7. שטח התכנית
8. מטרת התכנית
9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט
10. שמוש בקרקע ובבנינים
11. רשימת החליות
12. הפקעה ורשום
13. חלוקה מחדש ורשום
14. שטח בניה מותר
15. גובה בנינים
16. גגות הבנינים
17. שמירה על צורה חיצונית של בנינים
18. סטוויין
19. פתוח המגרש
20. מרווחים
21. מבנה להריסת
22. חניה
23. השטח המבנה
24. סלילה דרכים
25. תאורה
26. פתוח בקרבת קו דלק
27. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
28. חחנות שרנספורמציה
29. מקלטים
30. שרותים
31. תנחות

הוכנו: זה תקרא "שנוי תכנית מפורטת תכנית מס" חפ/1025 ד' פתוח מרכז שכונתי ע-2 בקריית אליהו" להלן "תכנית זו" והיא תחול על שטח המותחם בקו בצבע כחול עבה. בחשירט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם תב"ל (להלן "החשירט"). החשירט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו החולנה תקנות תכנית המחאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בה וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' התכנית | שם התכנית | מס' י"פ | חאריך פרסום למתן תוקף |
|------------|--|---------|-----------------------|
| חפ 1025 | מרכז למלאכה ולמסחר בקריית אליהו, חיפה | 1196 | 1.7.65 |
| חפ 1025 א | מגורים במרכז למלאכה ומסחר בקריית אליהו | 1670 | 5.11.70 |

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז קריית אליהו, חיפה, בצד הצפוני של צומת הדרכים שדרות רוטשילד - רחוב צה"ל.

4. גבולות התכנית

| | |
|--------|-------------------------------|
| בצפון: | חלקה 31 וחלקה 32 בגוש 10916 |
| במזרח: | שר' ג' דה רוטשילד. |
| בדרום: | חוצה חלקות 45 ו-44 בגוש 10916 |
| במערב: | חלקה 43 וחלקה 35 בגוש 10916 |

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10916 חלקה 33

גוש 10916 חלקי חלקות 34, 44, 45.

בעלי הקרקע הם: - מנהל מקרקעי ישראל.

7. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא חלקה 44 בשטח של 3740 מ² בקרוב
- חלקה 45 בשטח של 1263 מ² בקרוב
- חלקה 34 בשטח של 1162 מ² בקרוב
- חלקה 33 בשטח של 48 מ² בקרוב
- סה"כ 6213 מ² בקרוב

ב. חלוקת השטחים (מרכז שכונתי, פרטי פתוח, שביל להולכי רגל-ככר, שטח חניה פרטי) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחש"ט.

8. מטרת התכנית

- א. לשנות את השמושים המותרים בתכנית המאושרת 1025 לאזור "מרכז שכונתי" (ע-2) המוצע בתכנית המתאר החדשה.
- ב. להחאים את שטח הבניה לפי המותר באזור מרכז שכונתי (ע-2).
- ג. לשנות את מספר הקומות מקומה אחת בגובה אבסלוטי של 24.4 מ' (כפי שאושר בתכנית חפ 1025) ל-4 קומות מעל קומת עמודים שלא יעלו על הגובה הנ"ל.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

| | |
|-----------------------|--|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| מרכז שכונתי (ע-2) | שטח צבוע פסים כחום וחום לסירוגין |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק |
| שטח לחניה פרטי | שטח צבוע אדום מטויט בקוים אלכסוניים דקים בצבע כחול |
| קומת עמודים | אוח ע |
| מספר קומות | ספרה רומית |
| קו רחוב | קו אדום דק |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| מס חלקה רשומה | ספרה בצבע חש"ט |
| חזית חנויות | קו סגול |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק מרוסק |
| גבול חלקה מוצעת | קו דק בצבע חש"ט |
| גבול חלקה רשומה לבטול | קו מרוסק בצהוב |

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| קו כחול דק | קו דלק חתיך |
| קו מרוסק בצבע החשיריט | גבול עתודה לקו הדלק |
| שטח מוקף בקו צהוב | מבנה להריסת |
| שטח צבוע חום ומטויט בקוים | שביל להולכי רגל (ככר) מאושר |
| אלכסוניים דקים בצבע ירוק | אחור הבנין המוצע |
| שטח מוקף בקו עבה בצבע שחור | קו אדום מרוסק ומנוקד |
| קו חשמל | קו מרוסק כפול בצבע החשיריט |
| סטוויין | |

10. אמש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשיריט לכל חכלית שהיא אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- א. מרכז שכונתי ע-2 ישמש להקמת בנין בית אבות בן 100 חדרי מגורים שיכלול בקומת הקרקע את השרותים המשותפים כגון חדר אוכל מרפאה וכו'.
- ב. שטח פרטי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ג. שביל להולכי רגל-ככר - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

כל השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לשביל להולכי רגל ככר נועד להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק החכנון והבניה השכ"ה (1965) וירשם ע"ש עיריית חיפה.

13. חלוקה מחדש ורשום

- א. החלקיות הרשומות 44, ו-45 יחולקו מחדש בהתאם למסומן בחשיריט וירשמו בספרי האחוזת בגבולותיהם החדשים כנ"ל.
- ב. באותו חלק שלהשטח הפרטי הפתוח שבו מונחים קוי שרותים שונים כגון צנור דלק וכבל טלפון, שלא יעברו ממקומם הנוכחי, תרשם בספרי האחוזת זכות מעבר לצמיתות לבעלי אותם קוי שרותים.

14. שטח בניה מותר

שטח הבניה המותר הוא 4629 מ"ר נפו. המהווים 150% משטח המגרש שהוא 3086. (318+2768) שטח החניה). חשוב זה מתבסס על המותר במרכז שכונתי ע-2 לאחר שהופרשו 40% לצרכי צבור. בתכנית המאושרת 1025.

15. גובה בנינים

בנין המוצע יהיה בן 4 קומות על עמודים. גובה כללי יגיע ל-24.4 מ' (לפי חפ/1025).

א. לא יוחקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, שנים המרפסות קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנות דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכנית כללית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנות זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על קירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יוחקנו ארובות לחנוריי הימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

ט. חזיתות הבנינים יצופו בחומר בנין כפי שהם בוצעו בבנינים הגובלים בכבר. דהיינו להחזיק גרנוליס ובטונים גלויים.

18. סטווין

א. השטח המסומן כסטווין ישמש להולכי רגל.

ב. זכות מעבר חפשי לצמיחות לקהל תרשם בספרי האחזקה.

ג. בעלי הקרקע הגובלים ו/או חוכריה יהיו אחראים לאחזקה חקינה של הסטווין.

19. פתוח המגרש

על יוזמי חכנית זו לבצע את כל עבודות הפתוח בהחום חכנית זו כולל קירות חומכים, נקוד, חכניות גנון, שתילה, וכו'.

20. מרווחים

קו הבנין יהיו כמתואר בחשריט.

21. מבנה להריסה

המבנה המסומן בחשריט כנועד להריסה יהרס במועד שיקבע ע"י מהנדס העיר.

22. חניה

א. מקומות החניה המוצעים מחושבים לפי התקנים ודרישות משרד מהנדס העיר.

ב. זכות מעבר חפשי בחלקה 10 ג' לצמיחות לכלי רכב ולהולכי רגל תרשם בספרי אחזקה.

24. סלילת דרכים

יוזמי חכניה זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה ותאורה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו הבנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

25. תאורה

יוזמי חכניה זו חייבים להחזיק על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

26. פתוח בקרבת קו דלק

כל פתוח בשטח שבו עובר קו דלק כגון סלילה, חפירה, וכו' יעשה בתאום עם חברת קו מוצרי הדלק בע"מ כסוף לאשור מהנדס העיר.

27. אסור כניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קוי חשמל עיליים או מתחת להם אל בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מציר קו החשמל ועד החלק הבולט ביותר של הבנין.

קו מחח נמוך 2.25 מ'.

קו מחח גבוה עד 22 ק"ו 6.25 מ'

קו מחח גבוה עד 110 ק"ו 11.5 מ'

קו מחח עליון עד 150 ק"ו 13.5 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. לחברת חשמל תתאפשר גישה חפשית לקוי חשמל ולקוים התת קרקעיים שבפינה הצפון מערבית של החכנית. במידה ויהיה צורך בהעתקתם של קוי החשמל הנ"ל יעשה הדבר על חשבון יוזמי החכנית.

לא חורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי בקשה בניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

29. מקלטים

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

30. שרותים

א. נקוד מי גשם.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התברואה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת מים לבנינים בשטח חכנית זו היעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

יוזמי חכנית זו חייבים לחבר את הכנינים המוצעים לרשת הביוב הציבורי הקיימת. לא תינתן העודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה, כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על יוזמי חכנית זו להתקין בשטחה הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

~~31. הנחות~~

~~כל המסונני המוצגים בתכנית חכנית זו לא תובאו בהשפון הנאיים המנדטוריים מתן הנחות מסוימות המקובלות המפורטות בה, ושאי להגיש בקשה לעודה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והעודה המקומית תהיה ושאית באישור העודה המנדטורית לאשר או לדחות בקשה כזו.~~

כזה מכתב לא מס' 46/76
מ/מ 379

אל. מנשפולד, ארביטקט
חיפה, דר-הכותל רח' קלר 5

חברת הישבות חקלאית עירונית בע"מ
RASSCO
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

-1-11-1979

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ה. ע. מס' חפ" 1025/7

הוסמך למתן תוקף

בישיבה ה- 140 ב- 17.7.78
18.9.78

יושב ראש הועדה _____
מנהל העיר _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ה. ע. מס' חפ" 1025/7

הוסמך להפקדה

בישיבה ה- 71 ב- 21.7.76

יושב ראש הועדה _____ (-) 5525
מנהל העיר _____ (-) 7707

תכנית מס' חפ" 1025/3 הורחבה להפקדה בליקוט
חפ"מס' מס' 2378 מיום 27.10.77 עמ' 238

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מחוז תכנון מקומי חיפה

תכנית לט"ו אלוט' מס' חפ" 1025/3

הועדה המחוזית הישיבתה ה- 78

מיום 26.9.78 החליטה לתת תוקף לתכנון המבורח לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון _____
יושב ראש הועדה _____

תכנית מס' חפ" 1025/3 הורחבה לתת תוקף בליקוט
המחוזית מס' 2624 מיום 1.5.80 עמ' 1525-1526

מ/מ 16/א"ר תש"ט

מ/מ