

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1079ד" - "שכון לזוגות צעירים ברחוב פלמ"ח בגבעת רוממה "הוגשה ואמצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1) שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית מיתאר מקומית" תכנית מס' חפ/1079ד" - שכון לזוגות צעירים ברחוב פלמ"ח בגבעת רוממה" (להלן "תכנית זו") והיא חחול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשריט"). החשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2) יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן מנוגדות להוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית הזו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מיתאר הבאות:
 - (1) תכנית מס' חפ/229ב" - "הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א", אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 1732, תשל"א, עמ' 2047.
 - (2) תכנית מס' חפ/718א" - "פיקוח על פתוח הבניה באזור מגורים א", אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 1554, תשל"ל, עמ' 47.
 - (3) תכנית מס' חפ/1079ב" - "בינוי בצפון גבעת רוממה", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 1497 תשכ"ט, עמ' 571.
- ג. בכל מקרה יסתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו

3) ת מ ק ו ס

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת רוממה.

4) שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 7704 מ"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם לשטלה המסומנת בחשריט.

5) גבולות התכנית

- מצפון : חלקה 131 בגוש 11191.
- ממזרח : חוצה את רחוב קרן היסוד וגובל עם החלקה 139 בגוש 11191.
- מדרום : חוצה את רחוב קרן היסוד, גובל עם החלקות 139, 32, 31, 30, 29, 28, 27 בגוש 11191.
- ממערב : חוצה את המשך רחוב פלמ"ח.

6) הקרקע הכלולה תכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11191	33	
"	34	
"	35	
"	36	
"		131
"		139
"		152

7) יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8) מטרת התכנית

- מטרת התכנית היא:
- א) לאשר בנייתן של אוהן 48 דירות אשר אושרו לאחר זה ע"י הועדה המחוזית בשיבתה מס' 55 מיום 16.1.1973 בשני בנינים בני 6 קומות ומסד (במקום 5 קומות וקומת מסד כמאושר) כאשר הגובה האבסולוטי של הבנינים לא יעלה על הגובה המאושר דהיינו 215.80 מ'.
 - ב) לצרף למגרש הבניה ד' את המובלט (הלק מחלקה 131) שבין החלקה 36 לרחוב פלמ"ח ולשנות את סיווגו כשמורת סבע לאדמה בניה.
 - ג) לשנות את הסוג של הלק מהשביל הנסוע, לדרך אשר תחבר מצד אחד עם רחוב קרן היסוד ומהצד השני הסתיים כמבוי סתום; ולשטח צבורי פתוח אשר יצורף לשטח הירוק שבהצטלבות רח' קרן היסוד ורחוב פלמ"ח המוצע.
 - ד) לשנות סיווגן של הלק מחלקה 33 (המסומן ה' בחשירים) מאדמה בניה לשטח צבורי פתוח.

9) באור סימוני החשירים

באור הסימון

ה סי מ ו נ

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| שטח צבוע כחום ומוחחס כחום כהה | אזור מגורים מיוחד |
| שטח צבוע ירוק | שטח צבורי פתוח |
| ספירה רומית בצבע אדום | מספר קומות |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| ספירה שהורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי |
| ספירה אדומה ברבע התחתון של העגול | רחוב תחתון |
| ספירה ירוקה | מספר חלקה רשומה |
| קו מרוסק ירוק | גבול חלקה רשומה |
| אות עברית בצבע שחור | מספר חלקה מוצעת |
| קו שחור | גבול חלקה מוצעת |
| קו מרוסק אדום | קו בנין |
| קו אדום | קו רחוב |
| קוים אדומים מקבילים | בטול דרך |
| משבצת בצבע החשיר | אחור בנין מוצע |
| קו כחול עבה | גבול התכנית |

10) שמוש בקרקע

לא ישמשו כל קרקע בתחומי הכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור עבו נמצאת הקרקע.

11) רשימת החכליות

- אזור מגורים מיוחד
- שטח צבורי פתוח
- מיועד להקמת 2 בנינים מגורים בני 6 קומות על קומת מסד, כפוף לסעיפים 16, 17 ולהלן.
- כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של היישוב

12) חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדוכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחסם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמחוגר בהשריטת.
- ג. חלוקת משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחידות רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון.

13) בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה באשריטם.

14) שטח צבנורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ה/או חוכריה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הצבנוריים הכלולים בתכניתם.

15) שטח לעתיקות

על השטחים השמורים לעתיקות לא יוצא היתר בנייה אלא בהסכמת מחלקת העתיקות.

16) שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר על המגרש ד' יהיה כפי שאושר ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 55 מיום 16.1.1973, דהיינו 42% מהשטח הרשום של החלקות 33-36 בגוש 11191 בתוספת 11% משטח החלקות (התוספת אושרה במסגרת של הקלה מותרת). סה"כ שטח הבנייה יתחלק בין שני בנינים אשר יכללו 48 דירות בסה"כ.

17) גובה הבנינים

גובה הבנינים המוצעים בתכנית זו לא יעלה על 6 קומות על קומת מסד, כאשר הגובה האבטולוטי של הבנינים לא יעלה על 215.80 מ' כפי שאושר ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 55 מיום 16.1.73.

18) שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר החקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הצפוניים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיצושו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלולר לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל הה-קרקעי.
- ח. החקנת פרטומה וחלונות ראווה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

19) פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אומותיים, כולל קירות חומכים, נקוז, שחילה וכו'.

בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמחקנים סביב בניניהם לביקור רצון מהנדס העיר.

20) מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

21) גדרות

- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדקלמן:-
- א. בצד הנמוך של הדרך גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו בטוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בניה ושטח צבנורי פתוח או שמורת טבע: גדר רשת, על יסוד בטון לפי מרוט מחלקת הגנים.

לאורך הזיה המברש ד' מוחקן מפרץ הזיה צבורית, כמורה התשריט, וזיה נחשב לזיה
הבחיה לזוגות צעירים יש לפטוע עצי צל בשטח החגיגה בספור של עץ נחב להל
3 מקומות הזיה.

23) סלילה דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בהכניה זו ו/או הוכרי ו/או יוזמי התכניה, חייבים להותיר
לפועל על השבונם את סלילה הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, הקמת הנקוד
למי גשם ושחילה והעתקת עמודי השמל, הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה במפורט לעיל,
בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

24) ת א ר ה

בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכניה חייבים להחקיף על השבונם תאורת
הרחובות, ככרות, שבילים ושפחים צבוריים פתוחים כולל קמודים ופנסים.

25) איסור בניה מחתת ובקרבת קווי השמל

1. לא יינהן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחתת לקווי השמל סיליים.
בקרבת קווי השמל עיליים יינהן היתר בניה רק במקרים המפורטים פטה, מקו אנכי
משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל, להיך חולק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

בושח מחת נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלי חלל

26) תחנות טרנספורמציה

לא חורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכניה זו, על מגישי בקשות בנייה לבלוע
בתכניהם את חידוש תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות הורה השמל לעמוד.

27) מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכניה, אלא אם כלולה בו תכניה למקלט בהתאם לתקן היטריהלי
ולא תוצא תעודה שמוט בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונם של יוזמי הבניה.

28) ש ר ו ת י מ

א. בקווי מי גשם

לא ינהן היתר בניה בטרם הובטה בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המפורטות ע"י
מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונם.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכניה זו, תעשה ממערכת אספקת המים של קריית הים.

ג. ב י ו ב

לא הנהן תעודה לסמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני כהן גרסה
מהנדס העיר כי תכניה הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונם.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחקיף על אדמתו הידרנטים לכבויי אש, לפי דרישת מפתח-הים על-פינת
רצונם.

29) ה נ ו ת

כל המעוניין המוצא שבהכנה תכניה זו לא הובאו בהשבון הנאים המצויקים כהן תעודה כספית
מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לזכרון ולבניה של העיר הים ליתר הורה
כזו והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המוודית לאשר או לזכות בעצת הועדה.

חברות ת.ע. מס' ופנ' 1079
הוסנק להפקדה
 בישיבה ה- 60 ב-9.7.73 (14.5.73)
 יושב ראש הועדה (י) ז. ז. ז.
 סהודס העיר

הפקדת לחכנת תכנית - חיפה
 חברות ת.ע. מס' חפ' 1079
הוסנק לסתן חוקף
 בישיבה ה- 1 ב-5.5.74
 יושב ראש הועדה
 סתנס חפיר

[Handwritten signature]

משרד הפנים
חוק החכנת והכניה חשכיה-1965
 מרחב תכנת מקומי ח' ח' ח'
 חכנית ס' ס' ס' מס' ח' ח' ח' 1079/3
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 87
 מיום 11-6-74 החליטה לתת חוקף
 לתכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל החכנת
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק החכנת והכניה חשכיה-1965
 מרחב תכנת מקומי ח' ח' ח'
 חכנית ס' ס' ס' מס' ח' ח' ח' 31079/3
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 68
 מיום 21-8-73 החליטה לתפקיד את
 החכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל החכנת
 יושב ראש הועדה

הכניה מס' ח' ח' ח' 31079/3
 הועדה המחוזית מס' ח' ח' ח' 2121 מיום 26.6.75 עמוד 1901

הכניה מס' ח' ח' ח' 31079/3
 הועדה המחוזית מס' ח' ח' ח' 1960 מיום 15-11-73 עמוד 224

[Handwritten note]