

חברת הכנונית העיר חיפה

**שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1248 א' -
תכנון בגוש 10872 - תל עמל עליה - חלק א'**

**הוגשה ע"י משרד השיכון באמצעות אדריכל ש. אלמוזניבי
ובתקבולת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה**

1. השם והתחולה:

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1248 א' -
תכנון בגוש 10872 - תל עמל עליה - חלק א' ותחול על השטח המרתחם
בין כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית
והתשריט מהווים חלקים בלתי גפרדיים בכל הגוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של חיפה מס' 229 אשר פורסמה
למתן חוקף ב-15.2.34 וכן תקון לתכנית המתאר 229 א' שדבר הפקדתה
פורסם בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.1943 וכן לשינוי לתח"ע
מפורטת מס' 163 אשר הודעה בדבר מחו חוקף לה פורסמה בעתון הרשמי
886 ב-11 למאי 1939.

ב. אי לכך על התכנית הזו יחולו כל החקוקה והתקובים לתכנית המתאר
של חיפה על כל פרטיה ושינויה אשר יחולו בה מדמן לדמן.

3. הגמול:

הקרקע עליה חלה תכנית זו בפנאח במורד הצפון מערבי של בבעת נזה שאנן
מעל ואדי רוטמיה וכוללת את השמחים הבאים

גוש 10872 חלקות 1,354/1, 3,359/3, 360, 373, 610, 611 וחלקי חלקות
353, 356, 357, 358, 2,359/2, 362, 366.

גוש 10879 חלקים מחלקות 196, 197, 200, 223, 224, 267, 268 וכן חלקה 228.

4. שטח התכנית:

42 דונם לערך.

5. גבולות התכנית:

במזרח: - חוצה דרך נזה שאנן ומשם צפון מערבה בתוך ח' 588, 583,
564-566 כולן בגוש 10872.

בדרום: - בקצה הדרומי של דרך נזה שאנן המורחבת בתוך ח' 196, 268,
197, 200-201 כולן בגוש 10879.

בצפון: - בתוך ח' 1,359/1, 2,359/2, 358, 356, 362, 353 כמתואר בתשריט
הכל בגוש 10872.

במערב: - בתוך ח' 224 ובגבול המערבי והדרומי של ח' 223 בגוש 10879.

6. בעלי הקרקע:

סיבהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש וירוחן התכנית:

משרד השיכון.

8. מטרת החכמי:

תכנון מחודש של השטח במטרה לקבוע בנין מוגדר, דרכים מורחבות, חניות, מקום לחניית וכן אחר של בנין ציבורי לא מסחרי.

9. חלוקת אזורים ובחור ציריני התשריט:

ה ט י מ ו ן

ה ב א ו ן

קו כחול עבה
 קו מרוסק עבה בצבע התשריט
 קו עם מחולשים
 קו מרוסק ומס' מוקף בעיגול בצבע התשריט
 קו מרוסק בצבע ירוק ומס' מוקף בעגול בצבע ירוק
 קו דק ומספר עבה בצבע התשריט
 שטח מוקף בקו ומנוקד בצבע התשריט
 שטח מנוקד בצבע התשריט ומוקף בצבע
 שטח צבוע כתום מוחתם כחום כהה
 קו מרוסק בצבע התשריט צרקה אזור מגורים מיוחד ומסומן בספרה עבה
 שטח צבוע בצבע חום מוחתם חום כהה
 שטח צבוע בצבע אפור ומוחתם באפור כהה
 קו עבה בצבע סגול
 שטח צבוע צבע ירוק
 שטח צבוע אדום מטויט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע בצבע אדום
 שטח מטויט בקוים אנכיים הצבוע בצבע אדום
 ספרה ברבע העליון של העיגול בצבע שחור
 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול בצבע אדום
 ספרה ברבע התחתון של העיגול בצבע אדום
 ספרה ערבית
 ספרה רומית
 קו בצבע אדום
 קו מרוסק בצבע אדום

גבול החכמי
 גבול חכמי מאושרת/טרפקוח
 גבול ומספר גוש
 גבול ומס' חלקה שמשאר בעיגה
 גבול ומס' חלקה לביטול
 גבול ומס' חלקה מוצעת
 בניין קיים
 בניין לחריטה
 איזור מגורים מיוחד
 בניין מוצע
 אתר לבנייה ציבור בלתי מסחריים.
 אתר לבניין מסחרי
 חזית מסחרית
 שטח ציבורי פתוח
 שביל להולכי רגל
 דרך קיימת
 דרך מוצעת / הרחבת דרך
 דרך לביטול
 חניה ציבורית
 מספר הדרך בחכמי
 מדורח קדמי
 רוחב הדרך
 מספר יחידות
 מספר קומות מקסימלי
 קו דרך
 קו בנין

10. שמוש בקרקעות ובבניינים:

- א. לא ינתן רישיון בניה ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לחלן לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רישיון בניה אלא אם כן תשא החכמי את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת החברות

ה א ז ר ר

אזור מגורים מיוחד

ה ת כ ל י ת

א. מיועד להקמת 11 בנייני קומות לשיכון מאורגן בגובה 6-8 קומות, מעל קומת עמודים חלקית, הכניסה מטפלת ביניים בדרך גוף-שאנו, ו-או מטפלת דרך שירות, באמצעות גשרים.

ב. 7 בניינים בני 3 קומות מעל קומת מסד. הכניסה מהרחוב הצפוני-מערבי שמתחת לבניינים וגם מהשביל להולכי רגל המחבר את חלקי השטח הצבורי הסתוח עם ביתן החנויות, והבניין הציבורי.

אחר לבניין מסחרי

מיועד לבניין חנויות בקומה אחת מעל קומת מרתף עם גישה מצד דרך השירות.

אחר לבניין ציבורי

מיועד לבניינים ציבוריים בעלי אופי לא מסחרי. כמזו מודעוון, בית כנסת, תחנת לאם וליילד, גן ילדים וכיו"ב.

12. שטח הבניה המותר:

א. שטח הבניה הכללי במסגרת של הבניינים הכלולים בתכנית זו יחושב לפי 396 יחד' בשטח ממוצע של 75 מר' בתאספת 400 מר' לבנייני צבור ומרכז חנויות סח"כ 30,000 מר'. יהיה ביתן להעביר שטח בניה מותר מבניין לבניין, ובתנאי שסך הכל שטח הבניה המותר, לא יגדל בעקב כך.

ב. שטח הבניה המותר בחלקה 228 בגוש 10879 יזקף לזכות בעליו בחלקה הנמצאת בידי ממזרח לדרך גוף-שאנו. (האזהרה 199 י"א & 10879) < 2

ג. לא תורשה כל תוספת בניה או/ו קומות בבניין הקיים המסומן במספר 101.

13. חלוקת חדשה

החלקות הרשומות המופיעות בהשריט תאוחדנה ותחולקנה מחדש לפי המסומן בהשריטם.

14. השטחים הפנויים מטביב לבניינים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מטביב לבניינים בגבול תכנית זו.

ב. מגיש התכנית יחקין גינות גוי, משטחים לדיכור פחי-אשפה, שבילי גישה, מקומות לתלית כניסה בשטחים הפנויים הצמודים לבנייניהם (או בתוכם) בהתאם לתכנית מעובדת ע"י מגיש התכנית והמאושרת ע"י משרד מהנדס העיר, וסמוך להשלמת פעולות ^{הבניה} תכנית בשטח

ג. בעלי/מחזיקי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים.

ד. כל רשיון בניה יותנה בהקמת גדר-אבן סבועה לאורך חזית החלקה ובכולה ובנטיעת עצים בשעור של 20 עץ לדגם, אולם לא פחות מ-20 עץ לחלקה.

15. גובה הנבינים

- א. גובה הנבינים בשטח התכנית הזו יהיה לפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בע"מ.
- ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של אגוצאא הנבנים פרט לצינורות אידור, מעשנות ואנטנות (כולל טלויזיה) שתוחבה לפי דוגמא אחידה לכל הנבינים, לפי שיסומן בתכנית חיתוך-הנבנית.

16. קו הנבנים

- א. כל הנבינים בשטח התכנית יבנו בתחום קווי הנבין המסומנים. חריגה תורשה בתנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים מהדרכים.

17. שבילי גישה וחאורה

- א. על מגישי התכנית להתקין שבילי גישה בכל הנבינים כולל רשת חשמל ותאורה.
- ב. כן יתקינו מגישי התכנית תאורה ברחובות כולל פנטים בשטח התכנית.

18. שמירה על הצורה והיצונית של הנבינים

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות בנבינים^{יהיה} בצורה אחידה ומבוגשת.
- ב. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הנבין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הנבינים ומכלי גז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הנבין שהותקן במיוחד לכך, או בשקע ליד המסד שהם מוסתרים ע"י קיר צפוף שנבנה במיוחד לשם כך. תותר גם החקבה מערכת הספקת גז מרכזית.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למיכלי כביסה על מרפסות וחלונות הנבינים.
- ה. התקנת סוככים בנבין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הנבין, תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית ובצבע אחידים.
- ו. לא תותר התקנת דודי-שמש וחיסום מים על גגות הנבינים, אלא עם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מגיש התכנית.
- ז. השטח העליון של גגות הנבינים יוחזקו ע"י בעלי/הדירות בצורה בקיה ולא תורשה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.
- ח. תותר התקנת אנטנת טלויזיה מרכזית בלבד, בהתאם לחוק התכנון והנבניה (תיקון).

19. השתתפות בטיעת השטחים הצבוריים הפתוחים

- א. מגישי התכנית ישתתפו בהוצאות בטיעת השטחים הצבוריים הפתוחים.

20. ר י מ נ ז

- א. השטחים המיועדים לדרכים, חצרות, בנים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים, ימכרו לעדיית חיפה בתנאים המקובלים במנהל מקרקעי ישראל.

21. בניה בקרבת קרי חשמלי

אין לבנות בניינים מתחת לקרי חשמל קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט מסוג במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע ^{מהחוט} מתחת הקרוב בעיותר של קו חשמל בן 3, 6 או 22 ק"מ (מתח גבוה) ו-5 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"מ (מתח גבוה) ו-2 מ' עם הקו ארובן מתח נמוך.

22. שלילת דרכים ושטחי החניה:

שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הביקור יותקנו ע"י מגיש התכנית בחתום למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר.

23. ש ר ת י מ :

א. גיקוד מי הגשמים - מי הגשמים יבוקרו ע"י הילחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השבובם.

ב. צ י ב ו :

1. לא ינתן חיחר לכניסה לפני מתן אישור ע"י מהנדס העיר לתכנית לביוב ציבורי בשטח ולפני שיוכסח שהבניין שפורטים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.

2. לא ינתן העודה לשמוש בבניין לפני שיאשר מהנדס העיר כי תכנית חבור הבניין לביוב בוצעה בחתום לתכנית של מהנדס משרד הבריאות או של בא כוחו בחתום שטח תכנון העיר חיפה.

ג. הטפיקת מים :

תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יתקיבו מגישי התכנית הידרובטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י שרות כיבוי האש העירוני.

ד. מ ק ל ט י מ :

יבוצעו בחתום להוראות הב"א שתחיבה בחוקף, בעת הגשת התכנית לקבלת חחר בניה.

המתכנן:

ש. אלמוזניני, אדריכל

מגיש התכנית:

משרד השכונות

ח. פבל סגן מנהל כללי (תכנון)
משרד השכונות

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

מכנית ת.ע.ח.מס' חפ/1248

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 30 בי 5.11.67

(כ) י. כ. כ. / מהנדס העיר

(ג) אבא (וי) / יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

מכנית ת.ע.ח.מס' חפ/1248

הוסלף למתן חוקף

בישיבה ה' 49 בי 30.9.68

מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

מכנית מס' חפ/1248 מורסמה להחזקה בילקוט

הפרסומים מס' 1462 מיום 11-7-68 עמוד 1822

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מהחכב תכנון מקומי חיפה

תכנית גלילות גיאוגרפית מס' חפ/1248

הועדה המחוזית בישיבתה זו 63

מיום החליטה לתת תוקף 5-11-68

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון / יושב ראש הועדה

מכנית מס' חפ/1248 מורסמה למתן חוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1593 מיום 15-1-70 עמוד 1054

ח' 1968