

3000679

מרחב חכנון מקומי - חיפה

חכנית שינוי לחוכנית מחאר מקומית חפ/1151

ח ו כ נ י ח מ ס 1151/ר

מחנה דוד, שינויים ביעוד ובינוי בחלקי גושים 10743, 10750

המהווה שינוי לתכניות חפ/1151, ולתכנית שיכון
צבורי מחנה דוד מס' 2/03/1

נושא התכנית: חכנון מפורט לבינוי השטח על יד הביה מס' 39
במחנה דוד וקביעת יעוד בחלקות 19, 57 בגוש 10743
וחלקי חלקות 8, 17, 23, 26, 27, 29 ו- 30 בגוש
10750

מגיש התכנית: משרד השכון, הקריה, ת"א
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
מחבר התכנית: משרד השכון, מחוז חיפה

חיפה 21.10.71

1. השם והמחולה

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית, "תכנית מס" חפ/1151 ד' - מחנה דוד, שינויים ביעוד ובינוי בחלקי גושים 10743 10750"

(להלן "תכנית זו") והיא תחול על שטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה:

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

(1) תכנית תכנון עיר, תכנית מתאר מס' חפ/1151 שאושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במועז חיפה בישיבתה ה-289 מתאריך 10.11.64 ופורסמה ב"פ 1426 מיום 11.1.68 בעמוד 717.

(2) תכנית תכנון עיר לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' 1151 ב' אשר הודעה על הפקדה פורסמה ב"פ 1504 מיום 13.2.69.

(3) תכנית שיכון צבורי "מחנה דוד" מס' 2/03/1 הערוכה לפי חוק שיכונים צבוריים - הוראת השעה - תשכ"ד, ואושרה ב- 1.2.67 - פורסמה ב"פ מס' 1331 מתאריך 12.1.67.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחנה דוד, ממזרח למרכז המסחרי הקיים.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 17,500 דונט בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, צבורי פתוח, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

מצפון: מגרשים 58, 57, 65, 66 (בתכנית חפ/1151).

ממזרח: רח' המלך שלמה.

מדרום: רח' המלך חזקיהו.

ממערב: רח' המלך דוד.

6. הקדע הכלולה בתוכנית זר

גוש 10743, חלק מחלקות: 19, 57 (במקום חלקה 18 שבוטלה).

גוש 10750, חלק מחלקות: 6, 17, 23, 26, 27, 29, 30.

גוש 10751 חלק מחלקות 21.

7. יזום התכנית

משרד השכון, מחוז חיפה.

8. משרת התוכנית

תכנון מפורט של שטח התכנית בהתאם לחשדי המצורף, תוך ביטול המרכז האזרחי שבתכניות המאושרות.

9. באור סימוני השטחים

<u>ה ס י מ ו ל</u>	<u>ה ב י א ו ר</u>
9.1 קו כחול עבה	גבול התכנית
9.2 שטח צבוע בצבע כחול מוחלט כחול	אזור מגורים מיוחד
9.3 שטח צבוע בצבע ירוק עם אות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
9.4 שטח צבוע בצבע, חום ומותחם בקו חום ואות עברית	אחד לבנין צבורי
9.5 קו סגול	חזית חנויות
9.6 שטח צבוע בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
9.7 שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה צבורית
9.8 קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
9.9 ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
9.10 ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
9.11 ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
9.12 קו אדום	קו רחוב
9.13 קו אדום מרוסק	קו בנין
9.14 שטח מנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים
9.15 קו מסונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
9.16 קו מרוסק בצבע התשריט	גבול חלקה רשומה
9.17 קו בצבע התשריט	גבול חלקה מוצעת
9.18 ספרה בעגול מרוסק	מספר חלקה רשומה
9.19 ספרה בעגול	מספר חלקה מוצעת
9.20 מבנה להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב

10. שימוש בקרקע ובניינים

לא ינתן רשיון להקמת בניין ולא יישמש כל קרקע או בניין בתחום התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

ה ת כ ל י ת

א ז ו ר

ישמש להקמת בייני מגורים בבנין 39 מותרות חנויות.

11.1 אזור מגורים מיוחד

11.2 אחר לבנין צבורי המסומן באות ד

ישמש כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה בית כנסת הקיים נועד להריסה ולא יוקם מבנה אחר במקומו.

11.3 שטח צבורי פתוח

11.4 דרכים ושבילים להולכי רגל, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על שט עיריית חיפה ללא חשלוס.

13. חלוקת חדשה

13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הקבועים בתכנית זו בסלים.

13.2 השטחים יאחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשריט.

13.3 חלוקת משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק ע"י יסוד תכנית חלוקת הסעונה אשור רשויות התכנון.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסוגו בהתאם למוראה בחשריט.

15. אחר לבנין צבורי

הבנין שיוקם על האתר לבנין צבורי "ד" יהיה טעון אישורה של הועדה המקומית.

16. שטח צבורי פתוח

על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הנ"ל בהתאם לתכנית מפורטת שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם תאורה וכו'.
על יוזמי התכנית להשתתף בהוצאות פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית הכוללת חפ/1151 כאמור בה.

17. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכללי המותר באזור מגורים מיוחד לא יעלה על 5,800 מ"ר. מחוץ השטח הנ"ל נוצלו כבר בבניינים קיימים כ-2,500 מ"ר.
הבניה החדשה המוצעת תהיה בהיקף מקורב של 3,300 מ"ר וחנוצל להקמת כ-48 יח"ד בשטח של 70 מ"ר בערך ולירות ספציפיות בשטח קטן יותר.
שטח הבניה למגורים הנ"ל יחושב במסגרת 70,000 מ"ר-שטח הבניה הכולל של מחנה דוד בתכנית חפ/1151 למגורים/הנויות.

18. גובה הבניינים

באזור מגורים מיוחד יהיה גובה הבניינים 4 קומות על עמודים. גובה הבנין שיבנה באחר לבנין צבורי "ד" יהיה בין 3 קומות או 2 קומות על עמודים לכל היותר.

19. שמירה על הצורה והחיצוניות של הבניינים

- א. לא יוחקנו צנורות. בז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יוחקן לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לשלידית לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל חת - קרקעני.
- ח. התקנת פרסומות וחלונות ראוה תהיה יעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

20. פיתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמוניהם, כולל קירות חומכים, ניקוז, שחילה וכו'.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים מברוח הבניינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים צדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו לחוב לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

22. בניינים להריסה

מבנה בית הכנסת הקיים בשטח צבורי פתוח נועד להריסה בכל זמן שיבקע ע"י מהנדס העיר.

23. גדרות

- (א) לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית טחחתם ע"י מגיש התכנית ותאונה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חילת.
- (ב) יוזמי התכנית חייבים להקים גדר רשת בעובי 3 מ"מ ובגובה 1.20 מ' לפחות עם חגורת בטון, בגבולות שבין השטחים הצבוריים הפתוחים ומגרשי הבניה.

24. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ.

25. סלילת דרכים

בעל הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בה.

בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, העתקה עמודי חשמל ושתילה הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפיתוח כנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על שם העיריה.

26. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

27. אישור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוגי קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח 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

28. מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא חוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעת רצונם של יועץ הג"א.

29. ט ר ו ת י מ

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז הגשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא מנתן תעודת לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

ה. הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יוחקנו במקום, במספר ובצורה, בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י מזכיר מהנדס העיר חיפה.

ו. מעבר מאסף של רשת הביוב העירוני

יש להבטיח אפשרות מעבר מאסף מורדות הכרמל של רשת הביוב העירוני ע"י פרוזדור ברוחב של 5 מ' (2,5 מ' משני צידי הציר) לפי הסימון בחשורים.

30. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והוועדה המקומית תהיה כשאית באיסור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

31. חתימות

משרד השיכון

דרך העצמאות 23
חיפה, ת.ד. 172

28.11.1973

מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מחוז חיפה

29 MAR 1973
בעל הקרקע

מחבר התכנית

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1151/ד

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 19 ב.4.71

(י) מ.ס.ל.מ.ן (י) ז.י.כ.מ.ן

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1151/ד

הוסלף למתן תוקף

בישיבה ה' 44 ב.8.72

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

חכמת מס' תכ/1151 ב' מורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 1820 מיום 5.5.72 עמוד 1580

מערך הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז..... ח'ס"ה

מרחב תכנון מקומי..... ח'ס"ה

תכנית..... ח'ס"ה תכ/1151

הועדה המחוזית בישיבתה ח' 51

מיום..... 7.11.72 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל ללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' תכ/1151 ב' מורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1980 מיום 17.1.74 עמוד 625

ב' ח'ס"ה תש"ל