

300692

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1577 בנוי על חלקה 45, בגוש 10808 ברחוב האסיף.
הוגשה ע"י ה"ה שטראוס את פלד בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מתאר מקומית "תכנית מס. חפ/1577 - בנוי על חלקה 45, בגוש 10808 ברח' האסיף", (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.
התשריט הוא בקנה מידה 1:250 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שנוי לתכניות המתאר הבאות:

1. תכנית מס. חפ/229 - תכנית המתאר של עיר חיפה - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 422 מיום 15.2.34.
2. תכנית מס. חפ/229ב - הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים "א" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1732 מיום 24.6.71.
3. תכנית מס. חפ/718א - פקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים "א" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1554 מיום 25.9.69.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ג. תכנית זו משפיעה על תכנית מפורסמת חפ/1161א - דרך שרות ע"י רחוב הביכורים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1392 מיום 14.9.67, אולם ביחס להתקנת דרך שרות, כפופה תכנית זו לתקנות התכנית מס. חפ/1161א.

3. ה מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב האסיף, חיפה.

4. גבולות התכנית

מצפון: חלקה 46 בגוש 10808 וחוצה את רחוב האסיף.
מזרח: קטע של צד מזרחי של רחוב האסיף.
מדרום: חוצה את רחוב האסיף ולאורך גבול עם חלקה מס. 44 בגוש 10808.
ממערב: לאורך גבול החלקות 36 ו-35 בגוש 10808.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעל הקרקע

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעל הקרקע
10808	45		שטראוס את פלד בע"מ
10808		72	עיריית חיפה
10808		71	

6. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם שטראוס את פלד בע"מ.

7. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1890 מ"ר בקרוב.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לאפשר להקים ~~שטח~~ החלקה 45 בגוש 10808 בנין מודרג בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומעליו מגדל בן 8 קומות בשטח כולל של 860 מ"ר וע"י כך לאפשר הגדלת המרווחים לצד השכנים (ראה סעיף 13ב).

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשיט

גבול התכנית
 אזור מגורים מיוחד
 דרך קיימת או מאושרת
 מספר הדרך
 מרוח קדמי
 רוחב הדרך
 קו רחוב
 גבול חלקה קיימת
 מספר חלקה קיימת
 קו בנין
 קו חשמל

קו כחול עבה
 שטח צבוע כתום מוחכם בקו כתום כהה
 שטח צבוע חום בהיר
 סיפרה שחורה ברבע העליון של העגול
 סיפרה אדומה ברבעים צדדיים
 סיפרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 קו אדום
 קו ירוק מרוסק
 סיפרה ירוקה
 קו אדום מרוסק
 קו אדום מנוקד

10. שמוש בקרקע ובנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשיט לכל תכנית שהיא, אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים מיוחד
 ב. דרכים ושבילים להולכי רגל

מיועד להקמת בנין בהתאם לסעיף 8
 כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום

השטח המיועד להרחבת רח' האסיף כולל דרך שרות נועד להפקעת וירשום ע"ש עיריית חיפה ללא חשלוים.

13. פרטי הבנין המוצע ושטח הבנייה המותר

א. הבנין המוצע יהיה מודרג בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מעליהן יוקם מגדל בן 8 קומות. השטח הכולל של הבנין יהיה 860 מ"ר והוא יוקם בתחומי האזור המסומן בקו אדום מרוסק.
 ב. עבור פתוח וסלילה כביש שרות לאורך השטח הירוק הגובל מדרום בהתאם לסעיף 19א יקבלו היוזמים חוספת בנייה של 100 מ"ר נוסף על 860 מ"ר לפי סעיף 13א, לשם הגדלת דירות.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
 ב. לא תותר התקנת דו"שי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
 ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
 ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 ה. לא תורשה הקמת אנטנה לשלביזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
 ו. לא יורשה חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חוץ-קרקעי.

15. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בחחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילה וכו'.

16. מרווחים

לא תותר הקמת מבנים כל שהם במרווחים.

17. התקנת גנים

על יוזמי התכנית להשתתף בהתקנת הגנים בשטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בתחומי התכנית מס. 136, חיפה, לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

18. חנייה

חנייה ל-10 מכוניות תוחקן במקום המיועד לכך לשביעת רצונו של מהנדס העיר. החנייה תהיה מאורח ומארת.

19. סלילת דרכים

א. יוזמי התכנית חייבים להשלים את סלילת כביש השירות לאורך החלקה ולאורך השטח הירוק הגובל על מנח לאפשר פחרון מתאים ליציאה משטח החנייה אל הכביש הראשי (רח' האסיף); כמו כן, על היוזמים לסלול חלק מרח' האסיף לאורך החלקה מעבר לאספלט הקיים לפי הוראות מחלקת הדרכים.

ב. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שחילה תאורה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

20. תאורה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

21. איסור בנייה מתחת ובקירבת קו השמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקו השמל עליים. בקרבת קו השמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל החיצוני, והקרוב ביותר של קו השמל ובין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך - 2 מטרים
- בקו מוח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
- בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מטרים
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לקו השמל חת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

22. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצונית בשטח תכנית זו, על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים

ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

אספקת מים

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

בנין

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב ציבורי. לא תנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שהתורה לבנין הציבורי ולפני מחן אישור מהנדס העיר כל תפקיט הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביע רצונם.

הנחות 25.

על המעוניין המוצא שבהכנת התכנית הזו לא הובאו בחשבון התנאים המצדיקים מתן הנחות מסויימות מחקנות המפורסות בה, רשאי להגיש לבקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והוועדה המקומית תהיה רשאית באשור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

מודד מוסמך

ב. ברמן

אדריכל

א. גלפמן

בעל הקרקע והיוזמים

שטראוס אח פלד בע"מ

מכון ושות'
מחנכים אזורי
חיפה רח' העצמאות 61
טלפון 523602, ת.ד. 1885

Handwritten signature

שטראוס וצ. פלד
חברה קבלנית בע"מ
טל 80782
חיפה ת.ד. 7102

הועדה	ז. ל. ה.	חיסה
תכנית ע. ג. חפ"ו 1577		
הוראת הפקדה		
בישיבה ה' 56.44 ב' 72.8.72 א' 29.173		
יושב ראש הועדה	א. מ. פלד	ט. כ. כ.
סגן היועץ		סגן היועץ

ההסקופית לתכנון תיבניה	
תכנית ע. ג. חפ"ו 1577	
הוראת הפקדה	
בישיבה ה' 55.74 ב' 72.8.72 א' 29.173	
יושב ראש הועדה	א. מ. פלד
סגן היועץ	ט. כ. כ.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז: מ"א
 מרחב תכנון מקומי: מ"א
 תכנית: ע.י. א.י.א.ו. א.ל.א.י. מס' 1577/מ
 הועדה המחוזית בשיבתה ה: 87
 מיום: 11.6.74 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז: מ"א
 מרחב תכנון מקומי: מ"א
 תכנית: ע.י. א.י.א.ו. א.ל.א.י. מס' 1577/מ
 הועדה המחוזית בשיבתה ה: 59
 מיום: 13.3.73, 5.9.72 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 1577/מ מורממה למתן חוקי בילקוט
 המרטומים מס' 2057 מיום 7.11.74 עמוד 292

בג דעת אר"י

תכנית מס' 1577/מ מורממה להפקדה בילקוט
 המרטומים מס' 1991 מיום 17.10.73 עמוד 66