

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י , ח י פ ה

שינוי חכנית מיחאר מקומית, חכנית מס' חפ/1127 - "בינוי ברחוב הרופא" הוגשה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

חכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מיחאר מקומית "תכנית מס' חפ/1127 - בינוי ברחוב הרופא" (להלן "חכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. החכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה: -

מס' התכנית	שם	מס' ע"ר	מס' י"פ	חאריך פרסום להפקדה	חאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	חכנית המיתאר של העיר חיפה	422		6.5.43	15.2.34
חפ/229א	חכנית המיתאר של העיר חיפה (תקוץ)	1265			

ב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

הערה

חכנית זו משפיעה על החכניות המפורטות הבאות: -

- א. חכנית מס' חפ/1 - "אחוזת הרברט סמואל" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי מס' 180 מיום 1.2.1927.
- ב. חכנית מס' חפ/11 - "תיקון חכנית אחוזת סמואל" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי מס' 1154 מיום 18.12.1941.
- ג. חכנית מס' חפ/884א - "שטחים צבוריים בתל מנה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 763, תש"ך עמ' 1440.

3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בתל-מנה באחוזת שמואל על הר-הכרמל.

4. שטח החכנית

א. שטח החכנית הוא 20.5 דונם בקירוב.

5. גבולות החכנית

מצפון: - חוצה את החלקות 97, 98, 99, 112, בגוש 10779 לאורך חלק של קו הרחוב הצפוני של רחוב הרופא, חוצה את רחוב הרופא וגובל עם החלקות 1, 4, 5, בגוש 10787 וחלקות 106, 109, בגוש 10786.
 מדרום: - חוצה את הרחוב 892, גובל עם החלקות 59, 58, 7, בגוש 10787.
 ממערב: - גובל עם החלקות 36, 35, בגוש 10789, חוצה את רח' הרופא.

6. הקרקע הכלולה בחכנית זו

גוש	חלקה	חלק מהחלקה	בעלות
10778		22	
10778		39	
10778		43	
10779		97	
10779		98	
10779		99	
10779		100	
10779		102	
10779		112	

<u>ב ע ל ו ת</u>	<u>ח ל ק מ ח ל ק ה</u>	<u>ח ל ק ה</u>	<u>ג ו ש</u>
	106		10786
	109		10786
	1		10787
	5		10787
עיריית חיפה		6	10787
	60		10787
		63	10787

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה

8. מטרת התכנית

- א. שינוי סיווג של חלק מהחלקה 6 בגוש 10787 המסווגת כשטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' מיוחד.
- ב. הרחבת רחוב הרופא ל- 16 מ' בחלק הכלול התכנית זו.
- ג. שינוי הצומת של רחוב מס' 892 עם רחוב הרופא.

9. באור סימוני התשריט

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום ומוחחס קו כחום עבה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך וודשה או הרחבת הדרך	שטח צבוע אדום
קו רחוב	קו אדום
קו בניין	קו מרוסק אדום
דרך לביטול	קווים מקבילים אדומים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קידמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
אטפלט קיים	קווים מנוקדים מקבילים
גבול חלקה רשומה	קו מרוסק בצבע התשריט
גבול חלקה מוצע	קו שחור
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
קו ביוב	קו מרוסק ירוק

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין התחומי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים א' מיוחד - מיועד להקמת בניני מגורים, מדורגים כפוף לסעיף 16 של תכנית זו, תותר הקמת מבנה נפרד עם - 2-3 חנויות לצרכי הדיירים בסביבה.
 - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
 - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יציקת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המוחסס ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקה משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי אחוזה רק על יסוד תכנית

14. ביטול דרכים מאושרות
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בחש"ט.
15. שטח צבורי פתוח
מגישי בקשות הבנייה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הצבוריים הפתוחים, הכלולים בתכנית ח"ע 1ד כולל מגרשי משחק לילדים ומכוגרים בהתאם לתכנית מהנדס העיר ולפי הכנית המחאר.
16. הבנייה בשטח תכנית זו, תהיה כפופה לתנאים הבאים: -
א. בצד המזרחי של צומת רחוב הרופא עם רחוב מס' 892 ייבנו 3 בנינים מדורגים.
ב. בצד המערבי של צומת רחוב הרופא עם רחוב מס' 892 ייבנו 2 בנינים מדורגים.
ג. גובה הגג של כל אחד מחמשת הבנינים לא יהיה יותר גבוה ממפלס הדרך פנקודה שטמול לקצה המערבי של הבנין.
ד. גגות הבנינים יבוצעו מחומרים ובצורה אשר ייקבעו ע"י מהנדס העיר במטרה להבטיח חזותם הנאה מהרחוב.
לא יוהא צפוי זפת על גגות אלו.
17. שטח הבנייה המותר
שטח הבנייה המותר בתכנית זו לא יעלה על 3,000 מ"ר.
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 התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
ד. לא יותקנו חוטיהטלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
ו. לא תורשה הקמת אנטנה לשלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
19. פתוח המגרש
על מגישי בקשות הבנייה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
20. גדרות
הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן: -
א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שחאושר ע"י מהנדס העיר.
ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ג. בין חלקות בנייה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת.
ד. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר תיה.
21. תנייה
על מגישי בקשות בנייה לפתוח בעיית התנייה בתחומי מגרשיהם, או להציע פתרון אלטרנטיבי בהתאם לתקן.
22. סלילת דרכים
מגישי בקשות הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי-גשם, שתילה והעמקת עמודי חשמל, קירוי תוככיב וכל
23. תאורה
על מגישי בקשות הבנייה להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הצבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, בשטח תכנית זו.

24. בנייה בקרבה קוי חשמל

לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו, בקרבה קוי חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מציר קו החשמל, ועד לחלק הבולט ביותר של הבניין.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.25 מ'	קו מתח נמוך
6.25 מ'	קו מתח 22 ק"ו

25. חחנות טרנספורמציה

לא תורשנה חחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. אם תהיה דרושה חחנת טרנספורמציה עבור הבנינים המוצעים בשטח החכנית על מגישי בקשות בניית לכלול בתכנוניהם חחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. חותר הקמת חחן טרנספורמציה פנימית במרווח הקדמי בתנאי שהגג יהיה במפלס המדרכה וישמש לה המשך.

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט כהתאם לתקן הישראלי, ולא הוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

27. שרונים

א. נקוד מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם תובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

(1) לא ינתן היתר בנייה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

(2)

תכנון ובנייה הבנינים בשטח חכנית זו, תבטיח גישה חופשית חמידות לקו הביוב הצבורי העובר בשטח, לשם בצוע עבודות החזקה ותיקונים במידה וידרש הדבר. הגישה צריכה להיות בצורת פרוזדות או שטח עמודים וכו'. יש להבטיח בצורה חוזית את התנאי הנ"ל בזמן מכירת דירות לדיירים.

ד. הידרנטים

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

28. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מטרימות מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון ולבנייה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

ת.י.ס.ת. י.ת.ס.ת.
 100-101 אגודת הנדסה וקונסטרוקציה
 מודר מוסמן

יוזמי החכנית
 מחכנן

רא/פז - 26

הועדה הסקופית לתורה ולמנהגים - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 4127/א
הומניק להפקדה
 בישיבה ה' 60 ב-7.7.1969

יושב ראש הועדה: מ. מ. מ. מ.
 סגן יושב ראש: מ. מ. מ. מ.

הועדה הסקופית לתכנון ולמנהגים - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1127
הוספק למתן תוקף
 בישיבה ה' 16 ב-14.9.1970

יושב ראש הועדה: מ. מ. מ. מ.
 סגן יושב ראש: מ. מ. מ. מ.

1. מ. מ. מ. מ.
 2. מ. מ. מ. מ.
 3. מ. מ. מ. מ.
 4. מ. מ. מ. מ.
 5. מ. מ. מ. מ.
 6. מ. מ. מ. מ.
 7. מ. מ. מ. מ.
 8. מ. מ. מ. מ.
 9. מ. מ. מ. מ.
 10. מ. מ. מ. מ.
 11. מ. מ. מ. מ.
 12. מ. מ. מ. מ.
 13. מ. מ. מ. מ.
 14. מ. מ. מ. מ.
 15. מ. מ. מ. מ.
 16. מ. מ. מ. מ.
 17. מ. מ. מ. מ.
 18. מ. מ. מ. מ.
 19. מ. מ. מ. מ.
 20. מ. מ. מ. מ.
 21. מ. מ. מ. מ.
 22. מ. מ. מ. מ.
 23. מ. מ. מ. מ.
 24. מ. מ. מ. מ.
 25. מ. מ. מ. מ.
 26. מ. מ. מ. מ.
 27. מ. מ. מ. מ.
 28. מ. מ. מ. מ.
 29. מ. מ. מ. מ.
 30. מ. מ. מ. מ.
 31. מ. מ. מ. מ.
 32. מ. מ. מ. מ.
 33. מ. מ. מ. מ.
 34. מ. מ. מ. מ.
 35. מ. מ. מ. מ.
 36. מ. מ. מ. מ.
 37. מ. מ. מ. מ.
 38. מ. מ. מ. מ.
 39. מ. מ. מ. מ.
 40. מ. מ. מ. מ.
 41. מ. מ. מ. מ.
 42. מ. מ. מ. מ.
 43. מ. מ. מ. מ.
 44. מ. מ. מ. מ.
 45. מ. מ. מ. מ.
 46. מ. מ. מ. מ.
 47. מ. מ. מ. מ.
 48. מ. מ. מ. מ.
 49. מ. מ. מ. מ.
 50. מ. מ. מ. מ.
 51. מ. מ. מ. מ.
 52. מ. מ. מ. מ.
 53. מ. מ. מ. מ.
 54. מ. מ. מ. מ.
 55. מ. מ. מ. מ.
 56. מ. מ. מ. מ.
 57. מ. מ. מ. מ.
 58. מ. מ. מ. מ.
 59. מ. מ. מ. מ.
 60. מ. מ. מ. מ.
 61. מ. מ. מ. מ.
 62. מ. מ. מ. מ.
 63. מ. מ. מ. מ.
 64. מ. מ. מ. מ.
 65. מ. מ. מ. מ.
 66. מ. מ. מ. מ.
 67. מ. מ. מ. מ.
 68. מ. מ. מ. מ.
 69. מ. מ. מ. מ.
 70. מ. מ. מ. מ.
 71. מ. מ. מ. מ.
 72. מ. מ. מ. מ.
 73. מ. מ. מ. מ.
 74. מ. מ. מ. מ.
 75. מ. מ. מ. מ.
 76. מ. מ. מ. מ.
 77. מ. מ. מ. מ.
 78. מ. מ. מ. מ.
 79. מ. מ. מ. מ.
 80. מ. מ. מ. מ.
 81. מ. מ. מ. מ.
 82. מ. מ. מ. מ.
 83. מ. מ. מ. מ.
 84. מ. מ. מ. מ.
 85. מ. מ. מ. מ.
 86. מ. מ. מ. מ.
 87. מ. מ. מ. מ.
 88. מ. מ. מ. מ.
 89. מ. מ. מ. מ.
 90. מ. מ. מ. מ.
 91. מ. מ. מ. מ.
 92. מ. מ. מ. מ.
 93. מ. מ. מ. מ.
 94. מ. מ. מ. מ.
 95. מ. מ. מ. מ.
 96. מ. מ. מ. מ.
 97. מ. מ. מ. מ.
 98. מ. מ. מ. מ.
 99. מ. מ. מ. מ.
 100. מ. מ. מ. מ.

תכנית מס' 1127/א
 מורטמה לחקדה בילקוש
 הפרסומים מס' 1595 מיום 22-1-70 עמוד 1119

תכנית מס' 1127/א
 מורטמה למתן תוקף בילקוש
 הפרסומים מס' 1763 מיום 1.10.71 עמוד 33

סדרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
 מחה: מ. מ. מ. מ.
 מרחב תכנון מקומי: מ. מ. מ. מ.
 תכנית: מ. מ. מ. מ.
 הועדה המחוזית בישיבתה ח' 17
 מיום: 27-4-71
 החליטה לתת תוקף לתכנית ולצו ליעול.
 סגן מנהל כללי לחכמ"ר: מ. מ. מ. מ.
 יושב ראש הועדה: מ. מ. מ. מ.

יל תשתי 26