

3000786

מ ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ו מ י ח י פ ה

סנוי התכנית מחאר מקומות, תכנית מס' חפ/1073 ד'

"סנוי הבינוי בקריח רמז עליא"

הוגסה ע"י שכוך עובדים בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה

המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלוח

תכנית זו חקרא : "סנוי לתכנית מחאר מקומית תכנית מס' חפ/1073 ד' "סנוי הבנוי בקריח רמז עליא" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסס בקו בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן בטס הנ"ל (להלן "תסריט") תסריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיחאר של העיר חיפה, וכל החילוקים והסנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה, בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו.
- ב. התכנית מהווה סנוי לתכנית הכאה ביחס לסטח הקרקע הכלול בה:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר/י"פ	תאריך פרטום למתן חוקף
חפ/229	תכנית המחאר של העיר חיפה	442	15.2.34
חפ/1073 ב'	קריח רמז המערבית חלק ב'	1320	8.12.66

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקריח רמז מעל רח' זלמן שניאור.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 97.9 דונס בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, ציבורי פתוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתסריט.

ד' 1073

251072

2/..

גבולות התכנית .5

- מצפון :- בחלק חלקות 228, 140-138, 226, 141-147, 308, ו-309 כולן בגוש 11194.
- ממזרח :- גבול גוש 11196.
- מדרום :- גבול הגושים 10800 ו-10799.
- ממערב :- גבול הגוש 11195.

הקרקע הכלולה בתכנית זו .6

<u>ב ע ל ו ח</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>ח ל ק ה</u>	<u>ג ו ש</u>
בתיים מסותפים	142 - 138		11194
ק"ק"ל		204, 194-164	11194
ק"ק"ל	147 - 143		11194
הכשרת היטוב		208	11194
עיריית חיפה		229, 227, 225	
עיריית חיפה		309, 236, 235	
עיריית חיפה	308, 228, 226		

יזומי התכנית .7

יזומי התכנית הזו הם סכונן עובדים בע"מ, סניף חיפה.

מטרות התכנית .8

- א. תיקון תואי הדרך 2131 המטמט ציר התכנית.
- ב. שפור הבנוי המוצע בטמט התכנית.
- ג. הגשלת מספר יחידות הדיור בטמט התכנית והקצאת חלק מהן לסכונן זוגות צעירים.

9. באור טימוני החסריט

- | | |
|---|---|
| גבול התכנית | 1. קו כחול עבה |
| אזור מגורים "א" | 2. טטח צבוע כתום |
| טטח צבורי פחות. | 3. טטח צבוע ירוק וספרה רומית בעגול |
| טמון מספר קומות בבנין | 4. ספרה רומית |
| אתר לבנין צבורי | 5. טטח צבוע חום ומוחטט בקו חום ואות עברית |
| אזור מסחרי | 6. טטח צבוע אפור |
| דרך קיימת או מאוסרת. | 7. טטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | 8. טטח צבוע אדום |
| טביל נטוע | 9. טטח צבוע אדמט ומטויט ירוק |
| דרך לבטול | 10. קויט אדומיט מקביליט |
| מספר הדרך. | 11. סיפרה סחורה ברבע העליון של העגול |
| מרווח קדמי מינימלי | 12. סיפרה אדומה ברבעיט הצדדייט של העגול |
| רוחב הדרך | 13. סיפרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| קו רחוב | 14. קו אדום |
| גבול גוש סומה | 15. קו מטונן בכיווניט הפוכיט בצבע החסריט |
| גבול חלקה קיימת | 16. קו ירוק מרוסק |
| גבול חלקה מוצעת | 17. קו שחור |
| מספר חלקה קיימת | 18. סיפרה בצבע החסריט |
| מספר חלקה מוצעת | 19. סיפרה בעגול בצבע החסריט |
| חזית הנדיות | 20. קו סגול |
| קו בנין | 21. קו אדום מרוסק |
| קו חטמל | 22. קו אדום מרוסק ומנוקז |
| גבול מגרסיט בה.ח.ע חפ/1073 ב' המיועדיט לבטול. | 23. קויט מרוסקיט בצבע זהוב |

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יטמטו כל קרקע או בנין בחחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברכימת התכליות לגבי האזור טבו נמצאיט הקרקע או הבנין.

1073 ד'

251072

4/..

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים "א" להקמת בנייני מגורים. חלקם מיועדים לזוגות צעירים.
- ב. אחר לבנין צבורי להקמת בנייני חרבות, חנוך ובריאות הכל לפי החלטת הועדה המקומית בכדון.
- ג. אחר מסחרי "ז" בהתאם לטמוסי המותרים באזור מגורים א' ו-ב'.
- ד. טסה צבורי פחות כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ה. דרכים וטבילים להולכי רגל. כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום

כל הטטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרי לבנינים צבור, טטחים צבוריים פתוחים, דרכים וטבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירטמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום, במידה והטטחים הינט בבעלות קק"ל הם יוחכרו לעיריית חיפה בהנאים המקובלים ויוזמי התכנית ישאו בהוצאות החכירה.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. הטטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת טטה רצוף בעל סיווג אחיד המוחלט ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמראה בתסריט.
- ג. חלוקת מטנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בטפרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אסור רשויות התכנון.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יטווגו בהתאם למוראה בתסריט.

15. שטחים צבוריים פתוחים

א. יוזמי התכנית יהיו חייבים בהוצאות נסיעת השטחים הצבוריים הפתוחים אשר בגבולות התכנית הזו, כולל הנסיעות עבור החלקות אשר הועברו ע"ש העיריה אך היוזמים קבלו את זכויות הבניה עבורן.

ב. כן יתקינו היוזמים פינות מסחקים לילדים כולל המוקנים לפי מפרטי מחלקת הספורט של העיריה במקומות, ובכמות עליהם יוסכם עם מהנדס העיר.

16. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה המותר בחחום הכנית זו יאפטר הקמת סך 420 יח" דיור בטטח בניה מזערי של 65 מ"ר ומירבי 90 מ"ר.

ב. שטח הבניה המותר באחר המסחרי ז" יאפטר הקמת עד 20 חנויות וכתי מלאכה בקומת המסד והקרקע וכן שתי קומות מגורים מעליחן, סך 12 יח"ד.

ג. שטח הכנית המותר באחרים לבניני צבור יקבע ע"י הועדה המקומית לאור בקשות בניה שתוגטנה ככתוב בתכנית המאושרת חפ/1073 ב".

ד. כל בניני באחרים לבניני צבור יהיה טעון אטור חועדה חמחוזית.

17. גובה הבנינים

א. הבנינים 19 - 26 יהיו בני 6 עד 8 קומות ועוד חצי קומת בניטה במפלס הכביש. על כל הבנינים חל חוק המעליות.

ב. הבנינים 28, 29, 31 ו-32 יהיו בני 6 עד 8 קומות, הכניסה ממפלס הרחוב אל מעליה.

1073 ד

251072

6/..

- ג. הבנין 27 יהיה הן 5-7 קומות כסהכניסה ממיפלט הרחוב אל מעליה.
- ד. הבנין 30 יהיה בן 7-9 קומות כסהכניסה ממיפלט הרחוב אל מעליה.
- ה. הבנין 33 יהיה בן 5-6 קומות כסהכניסה ממפלט הרחוב אל מעליה.
- מספר הקומות מחיחס לקומה מגורים, על קומת עמודים ומסד.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסת, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא הותר התקנת דודי סמט לחמום מים על גבות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורטה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות להנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שידרשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורטה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנת מרכזית טאליה החובר כל דירה.
- ז. לא יורטה חבנר חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ח. התקנת פרטומה וחלונות ראוה תהיה טעונה אסור מיוחד של מהנדס העיר.

19. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בהחום אדמוניתהם, כולל קירות חומכים, נקוד, טחילה וכו'.

ג ד ר ו ת .20

הגדרות בחחוט חכנית זו יבנו כדלקמן:-

- א. בצד הנמוך של הדרך : בדר שקופה ממוטות ברזל לפי חכנית שתאוטר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך : גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והכנייה יהיו מסוג סיאוטר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי.
- ד. בין חלקות בניה וטסח צבורי פתוח או סמורת טבע - גדר רסה.
- ה. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר חיה:

ח נ י י ה .21

- א. החניה לבנינים 19-26 תחיה בטסח הרחוב אשר הורחב לצורך כך 16 מטר (ראה האמור בת.ת.ע 1073 ב').
- ב. החניה עבור הבנינים 27-33 תחיה במסדי הבנינים.

מס הזבחה .22

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס הזבחה בחחוט לחוק.

טכון זוגות צעירים .23

122 הדירות הנוספות מיועדות לזוגות צעירים וחועמדנה לרשות הועדה העירונית לסט חלוקה בין המועמדים הרוכטים במחירים סיבדקו ע"י מהנדס העיר ובתנאי סמחיר הדירה לא יכלול את מחיר הקרקע. התכנון המפורט של הדירות יאוטר במיוחד ע"י מהנדס העיר, כולל גודל הדירות הפרטים הטכניים וכו'.

24. סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי החכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הנקוז למי-גשם, ושחילה והעמקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לסלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי החכנית יהיו חייבים לבצע את הפתווה כנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על טם העיריה.

ב. על יוזמי החכנית לטאח בהוצאות סלילת טביל גישה בין רח' 2131 ורח' ז'.
סניאור.

25. ח א ו ר ה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי החכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, טבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

26. בניה בקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קוי חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מהקו האנכי המסוף מחתיל הקיצוני ביותר עזי לחלק הבולט ביותר של הבנין.

<u>מ ר ח ק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	קו מתח נפוץ
5.00 מ'	קו מתח 22 ק"ו
8.00 מ' (ליד העמודים מרחקים אלה מוקטנים.	קו מתח 110 ק"ו
10.00 מ' (לפי החקן של חברת החשמל.	קו מתח 150 ק"ו

לא חותר הקמה בנין על גבי קו חת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' ממנו.

27. תחנות טרנספורמציה

א. לא תורטנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בטוח תכנית זו.
ב. תחנות טרנספורמטורים באם תדרטנה ע"י חברת החשמל, תהיינה פנימיות, בבנינים או במרווחי הבנינים במבנים סיהיו לטביעה רצונו של מהנדס העיר.

מ ק ל ט י ם .28

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למל"ט בהתאם לחוקן הישראלי ולא תוצא העודת שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ש ר ו ת י ם .29

א. נקוד מי גשם

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

ב. אספקת מים

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

2. על יוזמי החכנית לשלם אגרת מים לפני שטח הבניה ולפני שטח הקרקע ממנו חושבו אחוזי הבניה, היינו - מגרשי הבניה למגורים והאתרים לבניני צבור.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בניה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לביוב צבורי. לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מחן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנבנית לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. א ש פ ה

לא יוצא היחר בניה לפני שיוזמי החכנית יגישו תכנית המראה פתרון לחוצאח האספה. מהבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ה. הידרנטים

על בעלי הקרקע להחקיף על אדמתם הידרנטים לכבוי אט, לפי דרישת מכבי-אט ולשביעות רצונם.

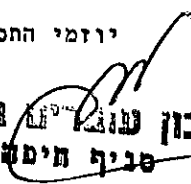

מודד מוסמך
של כנה ב.ק.
מודד מוסמך

מחבנן

שכון שווד"ס" בע"מ
מחלקת מתכנון

1972

יוזמי החכנית


שכון שווד"ס" בע"מ
סניף תימה

נוינהל מן גלוי ישראל
מנהל. חוז חזיפה

1073 ד

251072

13 NOV 1972

התעודה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 3/1073
 הומוניק למתן תוקף
 בישיבה ה' 21.8.72

יושב ראש ועדה
 מהנדס העיר

הוסדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 3/1073
 הומוניק להפקדה
 בישיבה ה' 23.11.70 / 30.11.70

יושב ראש ועדה
 מהנדס העיר

תכנית מס' חפ/ 3/1073 מודטמה להפקדה בילקום
 המוסמים מס' 1821 מיום 11-5-72 עמוד 1603

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ת"ש
 מרחב תכנון מקומי ת"ש
 תכנית 60/47 ת.ע. מס' חפ/ 3/1073
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 27.3.73, 5-9-72
 מיום החליטה לתת תוקף לחכנית המוכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

כ"א באב תשל"ג

תכנית מס' חפ/ 3/1073 מודטמה למתן תוקף בילקום
 המוסמים מס' 1940 מיום 26.8.73 עמוד 2236