

(חפ' 1151/ג) 124/03-05/00

מרחב תכנון מקומי - ח י פ ה

שנ"י תכנית מאגר מקומית - תכנית מס' חפ' 1151/ג

מחנה רור

בנוי חלקות 4 ; 3 ; 2 ; 1
בגוש 10751

חלקה 1 בגוש 10756

ובחלק מחלקה 59

מחבר התכנית : משרד השיכון - מחוז חיפה

מגיש התכנית : משרד השיכון - הקריה, ת"א

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - ת"א.

תאריך: 18.5.1971

מרחב תכנון מקומי ת פ ה

שנוי חכנית מתאר מקומית - חכנית מס' חפ' 1151/ג'

מחנה - דוד

בנוי חלקות 4; 3; 2; 1 בגוש 10751

חלקה 1 בגוש 10756

וחלק מחלקה 59 בגוש 10743.

הוגש ע"י משרד השיכון, מחוז חיפה

נתקבל ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם ותלות

חכנית זו תקרא בשם: שנוי חכנית מתאר מקומית "חכנית מס' חפ' 1151/ג' כמתנה דוד" (להלן "חכנית זו") ותחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי צפוד מחכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

חכנית זו מהווה שנוי לחכניות הנאות ביחס לשטח הכלול בה:

2.1. שנוי חכנית מתאר מקומית, חכנית מס. חפ' 1151, שהודעה על אשרה פורסמה בי"פ מס. 1426 מיום 11.1.68.

2.2. שנוי חכנית מתאר מקומית, חכנית מס. חפ' 1151/א' שהודעה על אשרה פורסמה בי"פ מס. 1403 מיום 23.10.67.

2.3. חכנית מס. 2/03/01 מתנה דוד, הערוכה עפ"י חוק רישום שכונות צבוריים הוראה השעה חש"ד - 1964, שאושרה עפ"י החוק הנ"ל ב-1.2.67.

2.4. חכנית מתאר מקומית חפ' 229 שהודעה על מתן חוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס. 442 מיום 15.2.1934.

2.5. חכנית מתאר מקומית חפ' 229/א', שהומלצה ע"י הועדה המחוזית למתן חוקף ביום 4.12.1945.

3. המקום הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת במחנה דוד, חיפה, כחלק הצפוני של שטח הבנוי מצדו המזרחי של רחוב שלמה המלך.

4. שטח החכנית

א. שטח החכנית הוא 64.459 דונם בקירוב (מדוד ומחושב באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

מצפון : קו גבול בין גוש 10751 לבין גוש 10748
 ממזרח : קו גבול בין גוש 10755 לבין הגושים 10755 ו-10756.
 מדרום : קו גבול בין החלקות 1 ו-2 בגוש 10756 ועובר בחלקה 3 בגוש 10743.
 ממערב : הפאה המערבית של רח' שלמה המלך (דרך מס. 2 בחשריט).
 והפאה המערבית של רח' יהואש (דרך מס. 3 בחשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

ג	ו	ש	חלק מתלקות	בעל הקרקע
10751			1 ; 2 ; 3 ; 4	מינהל מקרקעי ישראל
10756			1	מינהל מקרקעי ישראל
10743			59	מינהל מקרקעי ישראל

6.1. מחבר התכנית : משרד השיכון מחוז חיפה

6.2. מגיש התכנית : משרד השיכון הקריה ת"א

6.3. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

7. מטרת התכנית

7.1. חכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית זו, המוחתם בקו כחול עבה

בחשריט המצורף לתכנית זו ויעדו לז-

7.1.1 אזור המגורים א' מיוחד

7.1.2 ביטול דרך מס. 2 בתכנית חפ/1151 א' ויעוד שטחה ליעודים

כמסומן בחשריט המצורף לתכנית זו.

7.1.3 החוויה של דרכים ושבילים כמסומן בחשריט המצורף לתכנית זו.

7.1.4 יעוד שטחים לבנייני צבור.

7.1.5 יעוד שטח לבנייני מסחר.

7.1.6 יעוד שטחים צבוריים פתוחים.

7.2. ביטול החולתן של התכניות האמורות בסעיף 2, סעיפים קטנים

2,1 ; 2,2 ; 2,3 ; 2,4 ; 2,5 ; בשטח התחולה של תכנית זו.

8. ביאור סימוני התכנית:-

ה ס י מ ל

ה ב י א ל

- 9.1 קו כחול עבה
 - 9.2 קו כחול עבה מרוסק
 - 9.3 שטח צבוע כחול ומותחם כחול כהה
 - 9.4 שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
 - 9.5 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית
 - 9.6 שטח צבוע אפור
 - 9.7 שטח צבוע חום בהיר
 - 9.8 שטח צבוע אדום/עם קוים נצבים
 - 9.9 שטח צבוע בפסים אלכסונים אדום/חום וירוק לסרגין
 - 9.10 טיוט בקוים אדומים באלכסון
 - 9.11 ספרה שחורה ברבע עליון של עגול
 - 9.12 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
 - 9.13 ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 - 9.14 קו אדום
 - 9.15 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע החשיריט
 - 9.16 קו ירוק מרוסק
 - 9.17 קו רצוף
 - 9.18 ספרה ~~הצבע~~ ^{קו אדום} ^{הצבע} ^{הצבע}
 - 9.19 ספרה בעגול בצבע החשיריט
 - 9.20 קו סגול
 - 9.21 קו אדום מרוסק ואותיות עבריות ק.ב.ע.
 - 9.22 קו אדום מרוסק ואותיות עבריות ק.ב.ח.
 - 9.23 שטח מנוקד בצבע החשיריט וצבוע כחול
 - 9.24 קו מרוסק בריטוקים קטנים בצבע החשיריט
 - 9.25 ספרה בצבע החשיריט נתונה בעגול מרוסק
 - 9.26 שטח צבוע כחול ומטויט בקו אדום מרוסק
 - 9.27 קו מרוסק היקפי בצבע אדום
 - 9.28 שטח צבוע ירוק כהה מותחם חלח
 - 9.29 שני קוים בצבע חלח
- גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבורי פתוח
אתר לבנין צבורי
אזור מסחרי
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת/הרחבת דרך/
חניה צבורית.
שביל להולכי רגל מוצע
או מאושר.
דרך לביטול
מספר הדרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך.
קו רחוב
גבול גוש
גבול חלקה רשומה שנשארה **בעינה**
גבול חלקה מוצעת.
מס. חלקה רשומה שנשארה בעינה.
מס. חלקה מוצעת.
חזית חנויות
קו בנין עליון
קו בנין תחתון.
מבנה קיים
גבול חלקה מיועדת לבטול
מס. חלקה מיועדת לבטול
חניה פרטית
קו בנין
מחקנים להספקת מים בשטח צבורי פתוח
פס להנחת צנור מים ברוחב 1.00 מ'

10. שמוש בקרקע ובנינים

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.
- ב. תותר הקמת בנין אחד, ו/או מספר בנינים על כל חלקה מוצעת באיזור מגורים א' מיוחד ובלבד שישמר מירווח של 8 מ' בין כל 2 בנינים סמוכים.
- ג. בתחום התכנית יורשה לחלק דירות טפוסיות לדירות קטנות יותר, לצרכים מיוחדים, וזאת באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנין עיר חיפה. כמו-כן, לניצול קומת העמודים לדירות לקשישים או רווקים.

11. רשימת התכליות

- | <u>ת כ ל י ת</u> | <u>א ז ו ר</u> |
|--|---|
| ישמש להקמת בניני מגורים | 11.1 אזור מגורים א' מיוחד |
| ישמש להקמת ב"ס. | 11.2 אתרים לבניני צבור:
11.2.1 האתר המסומן באות א'
11.2.2 האתר המסומן באות ב' |
| ישמש להקמת בנין צבורי בעל אופי בלתי מסחרי כגון: גן ילדים מועדון חברתי לנוער, ו/או מועדון קהילתי וכיו"ב. | 11.3 שטח צבורי פתוח ושבילים |
| מיועד למטרות בינון, מגרשי משחקים ומיתקנים לשימושים הנ"ל לרשות הרבים ולמחקנים להספקת מים. | 11.4 אתר לבנין מסחרי |
| ישמש להקמת בנין מסחרי כגון חנויות, מסעדה, בית קפה, בהי עסק שכונתיים בהתאם לשימושים המותרים באיזור מגורים א' בתכנית המתאר חיפה. | 11.5 שטחי דרכים מבוטלות יסווגו מחדש בהתאם למסחמן בתשריט ושמוסם יהיה בהתאם. |
| ישמש להקמת בנין מסחרי כגון חנויות, מסעדה, בית קפה, בהי עסק שכונתיים בהתאם לשימושים המותרים באיזור מגורים א' בתכנית המתאר חיפה. | 11.6 דרכים וחניה צבורית ישמשן כדרכי תנועה ולחנית מכוניות-רשות הרבים. |

12. הפקעה והחכרה

- כל השטחים המיועדים לצרכי צבור, בהתאם למפורט בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה חשכ"ה, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

13. חלוקה מחדש:

החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו חכניות קודמות בשטח תחולת החכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלקות חדשות לפי המסומן בחשרים המצורף לחכנית זו.

14. גובה הבנינים

באזור מגורים א' מיוחד, גובה הבנינים מצדה המזרחי של דרך מס' 1 בתשריט יהיה 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הבנינים מצדה המערבי של דרך מס' 1 יהיו 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מגורים מתחתיה.

15. שטח הבניה הכללי המותר

שטח הבניה הכללי המותר באזור מגורים א' מיוחד לא יעלה על 17,500 מ"ר מהשטח הנ"ל נוצל וכבר בבנינים קיימים 3,500 מ"ר. הבניה החדשה המוצעת תהיה בהקף מקורב של 14,000 מ"ר ותנוצל להקמת כ-230 יח"ד בשטח של 90-70 מ"ר צדדי ספציפיות בשטח קטן יותר.

16. עצוב ארכיטקטוני

הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה, שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסייד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים לא תותר פריצה/ סגירה פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י הועדה המקומית והחתומה ע"י מגיש תכנית זו.
- ג. לא יותקנו חוטי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכל דלק. יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י הועדה המקומית.
- ה. התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה תותר אך ורק לבנין המסחרי בהתאם למסומן בתכנית לקבלת היתר בלתי תאווה ע"י הועדה המקומית.

18. פתוח המגרש

מגיש התכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינטעו וישתלו במירווחים בין הבנינים, בסמוך להשלמת פעולות הבניה.

19. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מבנים במקווי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת חשמל במירווחים צדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב לא תורשה התקנת שערים נפתחים לחוף הדרך הצבורית.

20. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתוחס ע"י מגיש התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנין עירונית חופה.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית והפרטית יסללו ע"י מגיש התכנית ברוחבם המלא.

22. בניה בקרבת קו השמל

חותר בהתאם לתקנות חברת הושמל לישראל בע"מ.

23. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנון, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם וצא
הוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

24. ש ר ו ת י ם

- א. חבור לביוב : כל הבנינים יחולקו לרשת הביוב המרכזית, בהתאם לתכנית
שתאושר ע"י מהנדס העיר חיפה.
ב. הדרגסים : מגיש התכנית יחקין הדרגסים לכבוי אש לפי דרישה מכבי
אש ולשביעת רצונם.
ג. הרחקת אשפה : מוקנים להרחקת אשפה יוחקנו במקום, במספר ובצורה
בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר חיפה.

25. תנאי מיוחד:

היתרי בניה בתחם התכנית יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית
בינוי שתוכנן בהתאם להוראות ת.ב.ע.

ח ת י מ ו ח

מינהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז חיפה

בעל הקרקע
7 יוני 1971

משרד השיכון
דרך העצמאות 23
חיפה 272
16. VI. 1971

מחבר התכנית

משרד השיכון
אגף למכנון והנדסה
הקריה
ח-ל - אביב

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1151

הוסף להפקדה

בישיבה ה' 67 ב' 14.10.69

יושב ראש הועדה (י.א.מ. עלי) סגן מנהל

סגן מנהל העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1151

הוסף למתן חוקף

בישיבה ה' 19 ב' 10.7.70

יושב ראש הועדה (י.א.מ. עלי) סגן מנהל

סגן מנהל העיר

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז..... מ'ס'פ

מרחב תכנון מקומי..... מ'ס'פ

תכנית..... חפ/1151

הועדה המחוזית בישיבתה זו..... 87

מיום..... 16.12.69

החליטה להפקיר את

התכנית והאכזר לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז..... מ'ס'פ

מרחב תכנון מקומי..... מ'ס'פ

תכנית..... חפ/1151

הועדה המחוזית בישיבתה זו..... 13

מיום..... 23.2.70

החליטה לתת חוקף

לועבדה והאכזר לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/1151

הורסמה להחזקת בילקוט

הורסומים מס' 1657

מיום 3.9.70

עמוד 2825

תכנית מס' חפ/1151

הורסמה למחן חוקף בילקוט

הורסומים מס' 1775

מיום 11.11.70

עמוד 281

ל. יוסף גל