

סינוי הכניה מחאר מקומית, הכניה מס' חפ/1562 -
 "שטח צבורי פתוח מעל רחוב הרופא (גוש 10778)
 הוגשה ואומצה ע"י הוועדה המשותפת להכנון ולבנייה, חיפה

(1) שם והלות

הכניה זו תכנית "סינוי להכניה מחאר מקומית, הכניה מס' חפ/1562 - שטח צבורי פתוח מעל רחוב הרופא (גוש 10778) (להלן "הכניה זו") והיא החול על השטח המותחם בקו בבע כחול בחשירת המצורף להכניה זו והמסומן בשם הכ"ל (להלן "החשירט").
 החשירט הוא בקנה מידה 1:1250 ומתווה חלק בלתי נפרד מהכניה זו.

(2) יחס להכניות אחרות

א. על הכניה זו הודלנה תקנות הכניה הכתאר של העיר חיפה וכל החיקונים והשינויים שהלו בה מזמן לזמן בכידה ואינן מנוגדות להוראות המפורסות מטה.

ב. הכניה זו מתווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא הלה עינוי להכניות מחאר הבאות:

1. הכניה הכתאר של העיר חיפה "שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 422 מיום 15.2.1934.

2. הכניה מס' חפ/229 "הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1732, עמ' 2047, חש"א.

3. הכניה מס' חפ/71 "מקרה על פתוח הכניה באזור מגורים א" אשר פורסמה לטחן חוקי בילקוט הפרסומים 1554, עמ' 47, חש"ל.

ג. הכניה זו משעיתה, לגבי הקרקע הכלול בה, על ההכניות המפורסות הבאות:

1. הכניה מס' 1ד - "תיקון הכניה אחוזת שמואל", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון הרשמי מיום 18.12.1971.

2. הכניה מס' חפ/1522 - "סינוי סוג חלקה מס' 20 בגוש 10778 ובינוי על חלקה 6 ו-7 בגוש 11191" אשר פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 1817, עמ' 1123, חש"ב, ודבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1982 חש"ל, עמ' 682.

ד. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין היסוד באחת ההכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

(3) המ קו ט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד שבין רחוב תל-מנה לרחוב הרופא, בגוש 10778.

(4) שטח התכנית

שטח התכנית הוא 50 דונם בקירוב.

(5) הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בבעלות
10777		3	קק"ל
"		4	"
"		14	קבוץ מעברות ע"י חנה שרה
"		13	קק"ל
"		15	שמואל סמולוביץ
"		25	יהושע הורוביץ
"		26	אגודת אתי-עזר-חיפה

גוש	חלקה	חלק מהלקה	בבעלות
10777		30	הרמן יצחק
"		31	רוזנסל חמר
10778	2	-	פנטליס הניה
"		-	פינגלשטיין דונה
"		-	אמרמן הלן
"	3	-	שושנה ברזילי
"	4	-	האפטרופוס הכללי
"	5	-	משה וסילביה שקלר
"	6	-	מינה אורנשטיין
"	7	-	משה מינה וסילביה
"	8	-	קלר, ופרקש רחל
"	9	-	שולטה נחלי ע"י עו"ד רוזנפילד
"	10	-	טריס אליהו ושמואל
"	11	-	מסר דניאל וצבי לטמן ופרדוק
"	12	-	גברולוביץ בנימין, טוקסמן יואל, שפק, יעקב
"	13	-	סגל מנה ויערי ליבר חיים
"	14	-	בלומנפלד חנה, שטינברג סלומון ואחרים
"	15	-	מורצקי בינה וישראל
"	16	-	האופט מכאל ויונתן
"	17	-	אלמיו טרוסט
"	18	-	נירנברג יצחק
"	19	-	גופרי אח מורצקי
"	20	-	לב נורה, סיגל ושרון
"		-	שוקפוד דוד ויהודית
"		-	קירוח בכשו
		21	
		22	
		39	עיריח חיפה
		40	עיריח חיפה
		41	עיריח חיפה
		1	
10789		3	
"		4	
"		10	
"		11	
"		14	
"		15	הושנה שמואל
"		25	עיריח חיפה
"		32	
"		33	
"		34	
"		35	

(6) יזומי התכנית

יזומת התכנית הזו היא עיריח חיפה.

(7) מטרת התכנית

א. שינוי כוונת כל חלקי חלקות מחזור בגורמים א' לשטח צבורי פתוח על מנת ליצור אחר לגן צבורי בשורד שבין הרחובות תל-מנה והרופא.

ב. שינוי סוג רצועה כרוחב 6 מ' בצד הצפון מזרחי של חלקה 20 בגוש 10778, מאחר לבנין צבורי לשטח צבורי פתוח, כדי לישמש גישה לגן צבורי.

ג. הרחבת רחוב הרופא ל - 16 מ' בחלק המזרחי בתכנית.

ד. חיקון קווי הבנין בצד הגבוה של רחוב הרופא.

ה. הצעה בנוי בהתאם להנחיות הסיווגים של השטח.

באור סימוני החשדים

הסימון

קו כחול עבה
שטח צבוע כחול
שטח צבוע חום מוחלט - בקו חום כהה
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע חום מקווקו קוים ירוקים אלכסוניים
קו אדום
קו מרוסק אדום
קו אדום
קו מרוסק אדום
קו מרוסק בצבע החשדי
קו מחזור
קו צהוב
כפרה ערבית
כפרה רומית
כפרה שחורה ברבע העליון של העגול
כפרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
כפרה אדומה ברבע התחתון של העגול
שטח מקווקו קוים מרוסקים אלכסוניים מוקף קו
(הכל בצבע החשדי)

שמוש בקרקע ובבנינים (9)

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יטמנו כל קרקע או בנין בחחומי התכנית
לכל הכלית שהיא, על מנת להכלית המפורשת ברשימת החלוקות לגבי האזור שבו
נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת החלוקות (10)

אזור מגורים "א"
אחר לבנין אזורי
שטח צבועי פתוח
דרכים ושבילים להולכי-רגל

הפקעה ורשום (11)

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו ליסודיים צבוריים פתוחים, דרכים,
הרחבת דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על שם
עיריית חיפה בהתאם לחוק.

ב. רשום החלקה 20 בגוש 1:775 כפוף לסעיף 13 שבתקנות התכנית חפ/1522.

חלוקה חדשה (12)

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
הקבועים בתכנית זו, במלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל
סוג אחיד המוחלט ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשדים.

הגבלת בניה (13)

לא ינתן היתר בניה על כל חלקה שהיא מהכלולות בתכנית זו, כל עוד לא הועברו
ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לצרכי צבור בהתאם
לאמור בסעיף 11 דלעיל.

פרוש הסימון

גבול התכנית
אזור מגורים א'
אחר לבנין צבורי
שטח צבועי פתוח
דרך קיימת או מאושרת
הרחבת הדרך
שביל להולכי רגל מאושר
קו רחוב
קו בנין
קו רחוב
קו בנין
גבול חלקה רשומה
גבול חלקה מוצע
גבול חלקה לביטול
מספר חלקה רשומה
מספר חלקה מוצע
מספר הדרך
מרווח קידמי
רחוב הדרך
בנין קיים

14) שטח צבורי פתוח

- א. הוצאות החקנת השטח הצבורי הפתוח הכלול כחכנית, תחולנה על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולים בחכנית זו ובחכנית 17. הפתוח יכלול שבילים, מנסלים, פינת משחקים לילדים ושבוגרים על ציודם, האורה וכו'.
- ב. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, למתקנים, לתחנות טרנספורמציה וכו', הכל בהתאם לדרישות או הסכמת מהנדס העיר.

15) שטח הבנייה במרחב

- א. שטח הבניה המותר על חלקות הבניה הכלולות כחכנית יהשכ מהשטח הרשום של החלקות.
- ב. הבניה על החלקה 3 בגוש 10778 כפופה להחלטת הועדה המחוזית מס' 35 מיום 15.2.72.

16) בנין ועצוב ארכיטקטוני

בגלל התנאים הטופוגרפיים, הטיוותיים והטורה הבלתי רגילה של החלקות, יהיה הבנין גמיש, ומוחר על החלקות 2-12 בניה בנין אחד או שניים, לפי התנאים הטיוותיים של החלקה ובהתאמה עם מהנדס העיר.

- א. במקרה של בנין אחד תהיה הבניה מודרגה ותואמת לשפוע הקרקע, אך בכל מקרה לא יוחר מ - 5 קומות יל עמודים בחתך אחד.

- ב. במקרה של שני בנינים תהיה הבניה אף היא מודרגה כנ"ל, עם זאת יוכל הבנין האחרון להיות בלתי מודרג וזו לא יעלה על שלוש קומות על עמודים, המרחק בין שני הבנינים יהיה 6 מ' לפחות.

- ג. בחלקה מס' 10 שגודלה הוא כ - 5 ד' יוחרו יוחר משני בנינים אך לא יוחר מארבעה.

כמו כן יוכל הבנין האחרון (במקרה ולא יהיה מודרג) להגיע עד ל - 5 קומות מעל לקומה עמודים.

- ג. החלקות 11, 9, 3 שלגביהם הוגשו היחידה כפופות לאותם התנאים כגם החתרים שהוגשו יבטלו או יפוג חוקפם.

17) שמירה על הצורה התיוותית של הבנינים

- א. לא יוחקנו בצורות גז על הקירות התיוותיים של הבנינים כולל מחאי המרפסות והחלונות, שנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

- ב. לא תוחר החקנת יודי שמש לחתום מיט על גבוה הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

- ג. לא תורשה החקנת זרועות למהלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות התיוותיים של הבנינים.

- ה. לא יוחקנו ארובות לחתרי חפוט אוזיות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוצאו ע"י מהנדס העיר.

1. לא תורשה הקמת אנןק לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליו מחובר כל דירה.

- ד. לא יורשה חבור חוטל לבנינים אלא כעזרה ככל חת-קרקעי.

ה. החקנת מרכונה וחלונות ראיה תהיה ייעונה חסור כיוחד של מהנדס העיר.

(18) פחוח המגרש

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

(19) מבני עזר מברווזים

לא הותר הקמה מבניה במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה ו/ולחנות טרנספורמציה של חברה החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

(20) גדרות

הגדרות בחחום התכנית זו יהנו כדלקמן: -

א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה כמוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מכוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. בין הלקוח בניה ו/או גבורי פחוח: גדר רשה בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי ויגורה בטון לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. בין הלקוח בניה כחזור מגוריהם: גדר רשה חיה.

(21) בנינים להריסה

כל המבנים הקיימים בתחום המיועד לדרכים ולשטחים הצבוריים הפחוחים נועדים להריסה ויהיו כבועד ריקב ע"י מהנדס העיר.

(22) חנייה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החניה בחחום מנהליה, בהתאם לחקן של פקום חניה לכחוניה לכל דירה.

(23) סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל, על חשבונם ות' סלילת הדרכים והשבילים הכלולות בה, בהתאם לחוק העזר העירוני, בסלילה ובכללות הפדרכות, ההקנה הנקוד למי גשם, ושחילה והעמית עבודי השמל, הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על פגריהם ובין שלא הוקמו.

ב. סלילת רביל כס' 290 כפוך לסעיף 15ב' של תקנות התכנית חפ/1522.

(24) חאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להחקיין על חשבונם חאורה הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פחוחים כולל עמודים ופנסים.

(25) בנייה בקרבת קווי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט שיגרו מתחת לקווי החשמל עיליים בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי ממוך על הקרקע בין החיל הקיימני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2.00
מ' 5.00
מ' 8.00
מ' 10.00

לקו סתם נמוך
לקו סתם גבוה עד 22 ק"ו
לקו סתם גבוה עד 110 ק"ו
לקו סתם גבוה עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לקו השטח חת קרקעיים ולא בפרחק הקסן מ - 2 מ' מכבליה אלה.

החנות טרנספורמציה

לג. הורטנה החנות טרנספורמציה על יסוד כשטח הכניח זו. על מגישו בקשות בנייה לכלול בתכניתויהם את חדרש החנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות זכרה החשמל לישראל.

מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רישיון בקיה בשטח התכנית, הלא אם כלולה בו הכניח למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא חוצה העודה נמוך בתנין הלא אם המחקן כופע לעביעה רצונו של יועץ הג"א.

ר ו ח י מ

נ ק ו ז כ י ג ש מ

לא ינתן היתור בנייה נוסף הובטה בארץ ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר וליבוטיו לעביעה רצונו.

א ס פ ק ת מ י מ

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית זו, העדה ממערכת אספקת המים של עירית חיפה.

ג. כ י ו ב

לא ינתן היתור בקיה בשטח התכנית נוסף אי נור מהנדס העיר תכנית שנויים לכונן. הבכור הקיים, על תלי הקרקע או הוכרה להוציא לפועל על חשבונם את העברה הכיוב לפי התכנית השנויים הנ"ל.

ה י ד ר נ ט י מ

על בעל הקרקע להחזיק הידרנטים לכבור אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעה רצונו.

ה נ ח ו י ת

כל המעוניין המורא שבהטבת תכנית זו לא הובטו בהסכך הנאים המאדקים מחן הנחות מסוימות מהקנות המפורטות בה, רשאי לונגיד בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית כאשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

היפה - ח'יפח	
1562	ועדת ת. מ. פ. ח'יפח
ה' תש"ל	
113.74	ב' 1
20.574	6
יגשב ראש העיר	

היפה - ח'יפח	
1562	ועדת ת. מ. פ. ח'יפח
ה' תש"ל	
24.4.72	40
14.5.73	60
יגשב ראש העיר	

מספר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

מס' 1562/ח מחלף נמל

מס' 101

החליטה המועצה בשיבתה ה- 28.1.75

מיום 28.1.75 החליטה לתת תוקף

לתכנית המוצגת לעיל.

סגן מנהל כלל התכנון יחשב ראש הועדה

תכנית מס' 1562/ח מורסמה למחן חוקי בילקוט

מיום 22.7.75 עמוד 2058

הפרסומים מס' 17.7.75 עמוד 2058

הוא גשם

מספר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

מס' 1562/ח מחלף נמל

מס' 68

עדה הממונה בשיבתה ה- 21.8.73

מיום 21.8.73 החליטה להפקיד את

וכנית המוצגת לעיל.

מנהל כלל התכנון יחשב ראש הועדה

תכנית מס' 1562/ח מורסמה להפקוד בילקוט

מיום 22.11.73 עמוד 269

הפרסומים מס' 1962 עמוד 269