

20

300919

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1766 הוגשה ע"י בלייכר-זיכהולץ, קבלני בנין בע"מ ואונוצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מפורטת תכנית מס' חפ/1766 הנקראת "רמות" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקוני והשינויים שחלו בה מוזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי השטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לונכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ד	מס' י"פ	תאריך לפרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
229 א.	תכנית מתאר של העיר חיפה (תקו"ן)	1265		6.5.43	
229 ב.	הגדלת אחוזי בניה כאזור מגורים א'	1732			24.6.71
1400	תכנית המתאר החדשה	2642		3.7.80	
119	חפ/10	625			18.7.35
		246			1.11.29

ככל מקרה של סתירה בים תכנית זו לכין התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

3. יחסי

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באחוזה כרח' הנטקה. כפי שמסומן ומותחם בקו כחול עבה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 12,585 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
11192		45	מנהל מקרקעי ישראל
11192	5		בלייכר-זיכהולץ
11192	14		
11192	15		
11192	16		בלייכר יוסף, בלייכר שולמית, בירגר זיוה, בירגר עמי, להב יעקב, להב כלה
11192	17		בלייכר-זיכהולץ
11192	44		
11192	46 (שביל)		מנהל מקרקעי ישראל
11192		7, 9	בעלים פרטיים (זכויות הבניה במסגרת תכנית חפ/1691)

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם בלייכר-זיכהולץ קבלני בנין בע"מ, רח' העצמאות 27, חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא פתוח המגרש לצרכי מגורים בתאום עם תכנון הסביבה.

21...

מ. אורן - אדריטקט
שד' 12 חיפה 34712

בלייכר זיכהולץ
קבלני בנין בע"מ

בלייכר זיכהולץ
קבלני בנין בע"מ

קו כחול עבה
שטח צבוע כחול
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום עבה
שטח צבוע כחול ובחלקו מטויט
שטח צבוע ירוק ואות עיברית בעיגול
שטח צבוע חום כהיר
שטח צבוע אדום

שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
קוים מקבילים אדומים
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה אדומה כרבעים הצדדים של העיגול
ספרה אדומה כרבע התחתון של העיגול
קו אדום

קו משונן בצבע התשריט
קו שחור
קו צהוב מרוסק
ספרה ירוקה
ספרה צהובה
ספרה שחורה

קו אדום מרוסק
קו בצבע התשריט
קו אדום מנוקד ומרוסק
קו כחול עם סימן
ספרה רומית
אות ע

קו כחול עבה מרוסק

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יטמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים "ב"
אתר לבנין ציבורי

דרכים ושביילים להולכי רגל
שטח ציבורי פתוח

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים אתרים לבנוני ציבור, שטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מכנה דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלית.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזם התכנית וואו בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישם המקרקעין לפני הוצאת היתר הבניה.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי דרכים המבוטלים יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15. אתרים לבנין ציבור

האתר המיועד לבנין ציבורי "א" ישמש לפי החלטת ועדה מקומית בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש ביחס לחלקה 2f3 גוש 11192.

גבול התכנית
אזור מגורים "ב"
אתר לבנין ציבורי
כביש שרות וחניה
שטח ציבורי פתוח
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
שביל להולכי רגל מוצע
דרך לכיטול
מספר הדרך
מרווח קידמי מינימלי
רוחב הדרך
קו רחוב
גבול גוש שומה
גבול חלקה מוצעת
גבול חלקה לכיטול
מספר חלקה קיימת
מספר חלקה לכיטול
מספר חלקה מוצעת
קו בנין
איתור מטוער של הבנין
קו חשמל
קו מים
מספר קומות
קומת עמודים
גבול תכנית ת"ע מאושרת
חפ/1531 רח' הנסקה

ת. ארזיטקס
שד. יעל 12 חיפה 717 34

בלייבר זיבולט
קבלני בנין בע"מ

בלייבר זיבולט
קבלני בנין בע"מ

שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע בתכנית זו וזאת חוכריה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית

17. שטח הבניה המותר ביוט

על חלקות 1 ו- 2 יהיה שטח הבניה הכולל 5474 מ"ר מלבד זכות מגדש פינה. תוספת בניה לשטח מגדש פינתו 2 (%) זכות פינה) יהיה: 224.08 מ"ר - 8.5% x 2636.25 מ"ר. מספר יחידות הדיוור לא יעלה על 56. קומת עמודים, קומת מסד ומקלטים, חדר הסקה, מכונות ומחסנים לא יכללו בחישוב השטחים. בהתאם להוראות תכנית המתאר של חיפה.

18. גובה הבנינים

באזור מגורים ב' גובה הבנינים יהיה בהתאם לתכנית המתאר החדשה חפ/1400/4 קומות מעל עמודים או מסד. הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 9.0 מעל מפלס פני רח' הנטקה מדוד האמצע חזית כל בנין ובנין.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות המרפסות והחלונות פנים המרפסת, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום כחזיתות הבנינים מיכלי דלק רק במקומות שיורשו ע"י מה"ע.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה יחוברו כל הדירות.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. בבנינים גבוהים, החזיתות יפופו אבן או חומר עמיד אחר, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- י. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבנינים אלא לפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

20. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית וזאת חוכריה וזאת בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח כתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחים כרום לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל וזאת מבני חניה וזאת לפי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

22. גדרות

- א. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
- ב. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטת ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר.
- ד. לאורך אתר לבנין ציבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח או שמורת טבע - גדר רשת בעובי 3 ס"מ ובגובה 1.20 מ' על גבי חגורת בטון לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ו. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

23. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן שבתכנית חפ/1400 ותוגש תכנית לאישור מח' הדרכים. החניה תבוצע בתחום המגרש, הגישה מהרחוב למגרש החניה תהיה ב- 2 ו- 3 נקודות כניסה/יציאה מלבד. תרשם זכות מעבר לצמיתות למגרש 1 דרך מגרש 2 לצורך גישה לחניה.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו וזאת חוכריה וזאת יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על השקנחם או סלילת הדרכים הכלולות בה.

מ. אורן - אדרייטקט
שד' ע"ש 12 חיפה 34712

בלייבר זינגולץ
קבלני בנין בע"מ

בלייבר זינגולץ
קבלני בנין בע"מ

בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על-מנשיהם ובין שלא הוקמו.
 יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם כחזית האחרים שיועברו על שם העיריה.

ת א ר ה .25

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל .26

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	כרשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בניינים מעל לכלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. העתקת עמוד קו מתח גבוה: על יוזמי ו/או מבצעי התכנית להזמין על חשבונם בחברת החשמל, העתקת קו מתח גבוה בין העמודים 3104 - 113104 על ידי הזזת עמוד 3104 בכיוון דרום מערב לתחום הדרך הגובלת.

תחנות טרנספורמציה .27

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

ש ר ו ת י מ .28

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בסרם הובטה כצווע נקודת השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.
 2. אספקת המים

לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
 כל שינוי בקווי המים המסומנים, בריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרום עקב ביצוע התכנית - ע"ח יוזמי התכנית - יבוצע ע"ח יוזמי התכנית.

ג. ב י ו ב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הציבורי הקים, ולפני מתן אשור מנהל אגף התברואה כי התכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

האדריכל

מ. אורן - ארביטקט

שד' קיש 12 חיפה 34712
 83983

בעל הקרקע

בלייבר זימבולץ
 קבלנו ביום ג' ע"מ

יוזמי התכנית

בלייבר זימבולץ
 קבלנו ביום ג' ע"מ

מ. אורן - ארביטקט

שד' קיש 12 חיפה 34712
 83983

בלייבר זימבולץ
 קבלנו ביום ג' ע"מ

בלייבר זימבולץ
 קבלנו ביום ג' ע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס' חפ' / 1766

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 94 ת' (4.1.88)

2.2.88

יושב ראש הועדה

מחלק הע"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס' חפ' / 1766

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 818 ב' (29.8.83)

27.10.83

(-) א. גוראל

(-) א. ענבר

יושב ראש הועדה

מנהל העיר

תכנית מס' 1766/ז מורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3488 מיום 27.9.87 עמוד 91

משרד הכניס

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 22

מרחב תכנון מקומי 2

תכנית ת"א 1766/ז מס' 1766/ז

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 61

מיום 1.3.88 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל בלליתכנון

תכנית מס' 1766/ז מס' 3580

הפרסומים מס' 3119 עמוד 30.8.88