

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1421א' חיפה, " אדמות דרומיות של צימרמן בגוש 10769", מוגשת ע"י צימרמן, חברה לנכסים והשקעות בע"מ, באמצעות אדריכלים אילן-אדרת ומודד מוסמך ברמן, ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1421א' חיפה "אדמות דרומיות של צימרמן בגוש 10769" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של עיר חיפה	422			15.2.34
229א'	תכנית המתאר של העיר (תקון)	1265		6.5.43	
229ב'	הגדלת אחוזי הבנייה באזור מגורים א'		1732		24.6.71

ב. התכנית הזו משפיעה על תכניות מפורטות כדלקמן:

424	התכנית המאוחדת של חיפה, לגיון מס' 4	867			23.2.39
35	ורדיה	271			16.11.30

ג. התכנית הזו תוכנה בהתאמה עם התכנית מס' חפ/1240.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10769. בהמשך לרחוב שמשון צפונית לורדיה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 25202 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, שטח ציבורי פתוח, אתר לבנין ציבורי, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק של חלקה	בעלות
10769	6		צימרמן חברה לנכסים והשקעות בע"מ

6. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם: צימרמן חברה לנכסים והשקעות בע"מ.

7. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לפתח את הקרקע הכלולה בה וליעד שטחים לדרכים, מגורים ושטח ציבורי פתוח.

8. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קלימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
סיפורה שחורה ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
שטח מטוקט בקוויק אלכסוניים (אדומים)	זכות מעבר לציבור

סיפרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
 סיפרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 קו אדום
 קו אדום מרוסק
 קו משונן בכוונים הפוכים בצבעי התשריט
 קו ירוק מרוסק
 קו שחור
 סיפרה ירוקה
 סיפרה שחורה בעיגול
 קו כחול דק מרוסק
 קו סגול דק מרוסק
 סיפרה רומית
 אות ע
 שטח מותחם בקוים דקים מרוסקים בצבע העתק
 שטח מוקף בקו ירוק

מרווח קדמי מינימלי
 רוחב הדרך
 קו רחוב
 קו בנין
 גבול גוש
 גבול חלקה קלימת
 גבול חלקה מוצעת
 מספר חלקה קלימת
 מספר חלקה מוצעת
 צינור מים
 קו ביוב
 מספר קומות
 קומת עמודים
 אתור משוער של בנין
 עצים לשימור

9. שימוש בקרקע

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

10. רשימת התכליות

אזור מגורים "ב"	כנילי מגורים
שטח ציבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה
אתר לבנין ציבורי	" " " " " "
ד ר כ ל ס	" " " " " "

11. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולאחרים לבניני ציבור, בוועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מכנה, דייר או חפץ.
 שטחים אלה יועברו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה ויחתם כתב התחייבות בהתאם, לפני אישור התכנית.

12. חלוקת השטח

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
 ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

13. בסול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

14. שטחים ציבוריים פתוחים

א. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו עפ"י הנחיות משרד מהנדס העיר ומחלקת הגנים וכל ההוצאות הכרוכות בתכנון ובבצוע הפיתוח יחולו על יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע.
 ב. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כולם ע"י יוזמי התכנית או בעלי הקרקע, לא יאוחר מזמן הקמת שלד הבנין השני בתחום התכנית. הפיתוח כולל בנין היתר מתקני ספורט ויעשה עפ"י פירוט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

15. שטח בנייה מותר

א. שטח הבנייה למגורים יהיה 85% משטח כל מגרש מוצע למגורים. חישוב שטח הבנייה יעשה לפי תכנית חפ/229ה'.
 ב. מספר יח"ד לא יעלה על 118 יחידות דיור.
 ג. שטח הבנייה באתר לבנין ציבורי יהיה 60%.

16. אתר לבנין ציבורי

באתר לבנין ציבורי יתוכננו, עפ"י הנחיות משרד מהנדס העיר, גן ילדים ו/או מועדון. שמושים נוספים לצרכי ציבור יותרו באישור הועדה המקומית.

17. גובה הכבינים

- א. כל בנין יהיה כבן 3-4 קומות בכל חתך אפשרי. גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ' מפ:ק:ט. גובה המירבי של כל בנין מעל פ:ק:ט: זהיה 15 מ'. גובהו המירבי של כל בנין מעל הדרך הגובלת לכל אורכה (כצידו הגבוה של המגרש) לא יעלה על 10 מ'.
- ב. גובה גג רעפים לא יעלה על 2.00 מ' (מדוד מן הכרכוב לשיא הגג).
- ג. הבנין באתר לבנין ציבורי יהיה 2-3 קומות.

18. עקרונות הבנוי

התכנית תשמור על עקרון תכנון בו הבניה תהיה "צמודה" לקרקע מדורגת בהתאם, ללא קומת עמודים (למעט חנייה בחלק הגבוה של המגרש).

19. שמירה על הצורה החיצונית ועצוב הבנין

- א. גגות כל בניני המגורים יהיו משופעים כשלפחות אחד משפוליהם פונה לרחוב והאחר בכוון הטופוגרפיה. הגגות יצופו ברעפים. סוג הרעפים יאושר ע"י מה"ע.
- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים; מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ז. לא תורשה אנטנה לטלוויזיה לכל דירה. ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ח. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

20. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום האדמות, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

21. זכות מעבר לציבור

בחלק הצפוני של המגרש, בשטח המסומן בתשריט בקוי שתי וערב בצבע התשריט, יהיו חייבים היוזמים לפתוח תוך שילוב הפיתוח הואדי בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר. בשטח זה תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות לשם פיתוח השבילים שלאורך הואדי.

22. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת כל מבני עזר במרווחים.

23. צינור מים

צינור המים הקיים בשטח יועבר בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

24. גדרות

הגדרות בתחומי תכנית זו ייבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מה"ע.
- ב. בצד גבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שלאושר ע"י מה"ע.
- ג. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.
- ד. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח - גדר רשת.

25. חנייה

החנייה תהיה עפ"י התקן ובתחום המגרש. הגישה לחנייה תהיה בשער כניסה/יציאה אחד או שניים לכל מגרש. יותר קרוי החנייה גם במרווח הקדמי בתנאי שהתכנון יכלול פיתוח גג החנייה כחלק מהחצר כולל רצוף וגיבון.

א. הרחובות הגובלים במגרשי הבניה יסללו לפי תכנית הנדסית מפורטת בהתאמה לתכנית הדרכים הכוללת של גבעת ורדיה ובאישור מחלקת הדרכים.
ב. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת תיעול מי גשם, שתילה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

27 ת א ו ר ה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורה ברחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

28 איסור בנייה מתחת ובקרבת קו חשמל

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו החשמל העיליים. בקרבת קו חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

2 מטרים	ברשת 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

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

29 תחנות טרנספורמציה

לא תרשה תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

30 מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31 ש ר ו ת י מ

א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בנייה בטרם תובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרוש המהנדס.

ג. ביוב

לא ינתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אישור מהנדס העיר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. יעשו סידורים מתאימים לשמירה על קו ביוב העובר בשטח הבניה.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

32 היטל השבחה

היטל מס השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית חיפה.

לרזמי התכנית

בעל הקרקע
אדר יכל
מודד מוסמך

חברה לנכסים
אדריכלים ומתכנני ערים

מחנך א. ו. מוזר מוסמך
חיפה, רח' העצמאות 61
טלפון 823602, ת.ד. 1885

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ"ו 1421 א'
הוסף להפקדה
 בישיבה ה-192 ב-13.12.83

א. גוראן יושב ראש הועדה
 א. ינאיץ מהנדס המיר

ד.ג.
 0.3

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: 227
 מרחב תכנון מקומי: 228
 תכנית ק.מ.מ. מס' 1421/א'
 הועדה המחוזית הישיבתה ח' 30 (א.מ.ח.)
 מיום: 10.6.83 החליטה לתקוף
 לתכנית הנכבדת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 תכנית ק.מ.מ. מס' 1421/א'
 הועדה המחוזית הישיבתה ח' 98
 מיום: 29.11.83 החליטה לתקוף את
 התכנית הנכבדת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1421/א' מורסמה לתתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3292 מיום 23.1.86 עמוד 1263

תכנית מס' 1421/א' מורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 3292 מיום 23.1.86 עמוד 1263
 "Green Area"

א' גוראן

המשרד המקומי לתכנון ולבניה
 חיפה