

-1-

מרחב תכנון מקומי, חיפה
תוכנית מפורטת

תוכנית מס' חפ/1137 א' ביטול דרך במגרשי מגורים בצומת
רחובות הגיבורים והחשמל הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא "שינוי לתוכנית מפורטת תכנית מס' חפ/1137 א' - ביטול דרך במגרשי בניה בצומת רחובות הגיבורים והחשמל", (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

א. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התוכנית	שם התוכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן התוקף
חפ/1137	הצטלבות הרחובות הגיבורים וכפר יוסף	923	12.4.62

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בהצטלבות הרחובות הגיבורים והחשמל.

4. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

גוש	חלקה	חלקה חלקה	בעלות
10872	135		אליהו ברגר
10872	136		אלקלעי עליזה
10872	137		גיטל קורן
10872		527	דרך לא רשומה
10872		526	דרך לא רשומה
10872		142	דרך לא רשומה

5. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

6. עורכת התוכנית

המחלקה לתכנון עיר - משרד מהנדס העיר עיריית חיפה.

7. מטרת התוכנית

1. ביטול דרך ושינוי קו רחוב, במגרשי מגורים בצומת רחובות הגיבורים והחשמל.
2. ביטול חזית חנויות על החלקות 137, 135.

8. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התוכנית
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע חום ומטוייט ירוק	שביל להולכי רגל מאושר
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו ירוק מלא	גבול חלקה קיימת (נשארת)
קו מרוסק ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת (נשאר)
קו סגול	חזית חנויות
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
ספרה רומית	מס' קומות

9. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

אזור מגורים ב' - כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה.
דרכים - כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה.

11. הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

12. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

13. שטח הבניה המותר

על החלקות 135,136 ו-137 בגוש 10872 יהיה שטח הבניה 85% משטח הרשום של החלקות וזאת בהתאם לתכנית חפ/1137 המאושרת

14. גובה הבנינים

הבנינים יהיו בני 4 קומות מעל קומת מסד שתשמש לחניה, מקלט ומחסנים בלבד.

15. חזית חנויות

1. תותר הקמת חנויות בקומת קרקע בלבד בחזית הבנין, עפ"י השמושים המותרים באזור מגורים ב' בחלקה 136 בגוש 10872 כמסומן בקו סגול עבה בתשריט.
2. תבוטל חזית חנויות בחלקות 135,137.

3. יותרו חנויות אשר לא נהנה בהם מטכד לדיגרי הבנין.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקן צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנות דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראווה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. מערכת כבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

17. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע או חוכריה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

18. מבני עזר במרווחים.

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט (לתחנות טרנספורמציה) לשנאים של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים וחניה במרווח הקדמי. החנייה במרווח הקדמי תוכל להשתרע עד לגבולות הצדדיים של המגרש.

19. גדרות

- הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו כדלקמן:
 - א. בצד הנמוך של הדרך, גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 סמ'. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ג. בין החלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

20. חנייה

1. על בעלי א/א או חוכבי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן.
2. פתוח חנייה פתוחה יחייב שלוב של רצוף וצמחיה עפי הנחיות מח' הגנים של העיריה.
3. לא תותר יותר מכניסה אחת לחניה בכל חלקה.

21. סלילת דרכים

על בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו, או חוכריה או על מבקשי היתרי בניה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

22. תאורה

בעלי הקרקע או חוכרי הקרקע או מבקשי היתרי בניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר)	21 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היתר הבניה.

24. מקלטים

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

25. שירותים

א. נקודת מי גשם.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוץ ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל האגף המים והביוב.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשר מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

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

כונן/6
31.12.92
פד/עי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1137 א'
הוּמַלַּץ לְהַפְקָדָה
בישיבה ה- 87 ב- 7.9.92
(20.10.92)

י.א. גודאל יו"ר ראש הועדה
י. דר' ב. דו"ר מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חפ' / 1137 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.12.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ' / 1137 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 452
ביום 21.10.93

הודעה על אישור תכנית מס. חפ' / 1137 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4201
ביום 14.3.94