

מרחב תכנון מקומי חיפה
תשריט מצורף לתכנית מס' חפ/1746 ד'
שינוי במגרשים 2015, 2016 ברמת אלון
שינוי לתכנית מתאר מקומית
ברמת יגאל אלון

1.0 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא, "חפ/1746 ד' שינוי במגרשים 2015, 2016 ברמת יגאל אלון" (להלן "התכנית"), תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט") בק.מ. 1:500. המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2.0 יחס לתכניות אחרות:

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורטות מטה.

2.2 התכנית היא שינוי לתכנית חפ/1746 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3405 מיום 1.12.86. ולתכנית חפ/229 רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב י.פ. 2262 מיום 14.10.76. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3.0 ה מ ק ו ם

הפינה הדרומית מזרחית של רמת אלון. מגרשי הבניה המאושרים בתכנית חפ/1746 כמגרשים מס' 2015, 2016.

4.0 שטח התכנית 16.200 דונם בקירוב.

5.0 גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6.0 הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 11197, חלקות 15, 42, 91, חלקי חלקות: 12, 13, 14, 41, 43, 48, 87, 93, 96.

7.0 יוזם התכנית:

יוזם התכנית היא חברת שכונן עובדים בע"מ.

8.0 בעל הקרקע:
הימנותא בע"מ.

9.0 מטרת התכנית:

איחוד מגרשים 2015, 2016 למגרש בניה אחד שיתחלק בחלוקת משנה ל-5 מגרשים 1001 - 1005, כמסומן בתשריט תוך כדי:
א. שמירת זכויות הבניה של שני המגרשים הקודמים לפי סעיף 11 להלן.
ב. שינוי תואי דרך מס' 1685.
ג. העתקת אתר לבניין ציבורי לפי המסומן בתשריט.
ד. הפיכת חלק ממגרש 2015 לש.צ.פ.

10.0 ביאור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול עם מסגרת כחולה
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
חנייה ציבורית/פרטית	שטח משובץ צבוע אדום/כחול
דרך לביטול	קוים מקבילים אדומים
מס' דרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו ארוך משונן
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק צהוב
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מס' חלקה רשומה לביטול	ספרה צהובה
מס' חלקה מוצעת	ספרה שחורה בעיגול
קו בניין	קו מרוסק אדום
גבול מגרש לפי חפ/1746	קו מרוסק ירוק
לבטול	
כיוון העמדת הבנינים במגרש	שני חיצים שחורים היוצאים מנקודה אחת וזווית ביניהם

11.0 רשימת התכליות

<u>התכלית</u>	<u>האזור</u>
מיועד להקמת 5 בניינים. בגובה עד 7 קומות בהתאם לחתך העקרוני ובהתאם לסעיף 14 להלן. מיועד לבניין צבור שכונתי לפי תכנית חפ/1746. כפי שמוגדר בתכנית חפ/1746. כפי שמוגדר בתכנית חפ/1746.	אזור מגורים ב' מיוחד אתר לבניין צבורי שטח ציבורי פתוח דרכים

11.1 לא ישמש כל קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת בתכנית זו.

12.0 הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתר לבניין ציבורי, ושטחים צבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

13.0 חלוקה חדשה ורישום:

- 13.1 גבולות המגרשים הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, מבוטלים.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 13.3 על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה.
- 13.4 המגרשים המסומנים במספר בעל 4 ספרות ואות, מיועדים לחניה בלבד וירשמו בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו המגרש למגורים הנושא אותן ספרות, לא תורשה עסקה במקרקעין אלה בנפרד. הערת אזהרה תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בכל מגרש ומגרש.

14.0 שטח בניה למגורים:

שטח הבניה המותר יהיה סכום שטחי הבניה המותרים במגרשים 2015 ו-2016 לפי תכנית חפ/1746, כלומר 3325 מ"ר + 3846 מ"ר = 7171 מ"ר ברוטו. שטח הבניה המותר ינוצל בחמישה המגרשים 1001 - 1005. חלוקת שטח הבניה תהיה אהידה, אך ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בשטח שלא יעלה על 10% משטח הבניה המיועד לכל מגרש.

15.0 גובה הבניינים:

גובה הבניינים יהיה עד 7 קומות בחתך של הבניין ועד 3 קומות ללא דרוג. בחתך הבניין יהיו לפחות 2 דרוגים בהזזה אופקית של 2.5 מ' כל אחד. אם יהיו יותר דרוגים, ההזזה המינימלית תהיה 2 מ'.

16.0 מרווחים:

המרווחים במגרש יהיו: קדמי ואחורי 4 מטר, מרווח צדדי לכיוון ש.צ.פ. ו-א.ב.צ. 2 מטר, מרווח צדדי בין מגרשי הבניה: בקומות 1, 2, 3, יהיה 0 מטר, בקומת כניסה, 1 - 2 יהיה 0 מטר בצד אחד, ו-4 מטר בצד השני, בקומה 3 ומעלה מרווח צדדי 4 מטר. אין לפתוח חלונות למרווח צדדי שרוחבו פחות מ-8 מ'.

17.0 גגות הבניינים:

גגות הבניינים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.

18.0 איתור הבניינים:

כיוון העמדת הבניינים יהיה בהתאם לכיוון המסומן בחץ על גבי התשריט.

19.0 חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים המסומנים במספרים בני 4 ספרות ואות לידן כמסומן בתשריט ותוצמד לדירות בהתאם להוראות סעיף 12.4 לעיל מס' החניות לפי תקן חניה ארצי. תובטח תוספת של 15% חניות לחניה צבורית.

20.0 תכנית פיתוח:

א. תוגש תכנית לאישור מהנדס העיר. התכנית תהיה בק.מ. 1:250 תכלול את חמשת המגרשים ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ב. תכנית: שיעור התכסית המכסימלי 50%.

ג. תכנית הפיתוח תכלול את הפרטים הבאים:

העמדת הבניינים, חומרי גמר חזיתות, חתכים אופייניים,

סימון מפלסי הפיתוח, גישות וחניה.

קירות תומכים חומרים ועוביים, חזית המשכית של הרחוב כולל

סימון הבניינים הגובלים. קביעת מיקום מכולת אשפה בתחום המגרש

ועיצובה.

ד. בנייני מגורים גוונים החזיתות העשויים מחומרים כגון: בטון, אבן עץ, בלוקים, גרנוליט - יהיו בגוון הטבעי של החומר או ייצבעו לבן, טיח מכל הסוגים על החזיתות חוץ יהיה לבן. במבנה הציבור יותר שימוש בגוונים.

21.0 שטח ציבורי פתוח:

לפי האמור בתכנית 1746 יבוצעו ע"י משרד השיכון.

22.0 אתר לבנין צבורי

- ישמש בניין ציבורי שכונתי לפי הוראות תכנית חפ/1746, דהיינו:
- א. אחוזי הבנייה יהיו 60% משטח החלקה.
 - ב. גובה הבניין יהיה עד 10.75 מ' מעל קרקע סופית.
 - ג. מרווחים כמסומן על גבי התשריט.
 - ד. חניה בהתאם לתקן החניה הארצי.

23.0 סלילת דרכים:

יזמי התכנית חייבים לסלול את קטע דרך מס' 1685 שבתחום התכנית ברוחבו המלא, כולל מדרכות, חניות, תיעול מי גשם. שתילה ותאורה - או לשלם היטל כבישים כחוק.

24.0 פתוח המגרש:

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

25.0 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- 25.1 לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, קירות מנוקבים וכו'.
- 25.2 דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים יותקנו לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. תהיה חובה להראות פרטי מסתור הדוודים בתנאי להיתר הבניה בק.מ. 1:20.
- 25.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. מסתורי הכביסה יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב חזית הבניינים.
- 25.4 לא יורשו קוי טלפון וכבלים עיליים בתחום תכנית זו כולל הציבורים לבניינים.
- 25.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

25.6 לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

25.7 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים, אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

25.8 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר החיצוני, אלא עפ"י פיתרון שיהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.

25.9 מיקום מוני מים והדרנטים פרטיים, לא יופנו לכיוון חזית הרחוב.

26.0 גדרות וקירות תומכים:

26.1 במגרשי בניה

במגרשי בניה תותר הקמת גדרות בשטח המגרשים למגורים ובנייני ציבור רק בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח.
במגרשים הנמצאים מצידו התחתון של הכביש לא יעלה גובה גדר על 1.2 מ' מפני הכביש.
כל גדר או קיר תומך לאורך קו רחוב אשר גובהו יעלה על 60 ס"מ תיבנה באופן שתודגש אופקיות השפה עליונה.
קירות תומכים יוקמו מבטון או מאבן, לקירות האבן תהיה חגורה עליונה מבטון חשוף בגובה 30 ס"מ.
גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4.5 מטר. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון ברוחב 1 מ' לפחות.

26.2 בשטחים ציבוריים פתוחים:

גובה הקירות התומכים בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 2.5 מטר. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון, ברוחב 1 מטר לפחות. הכל בהתאם לתכניות שיוגשו לאישור מהנדס העיר.

27.0 מגבלות מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין פרט למבנים המותרים למעבר קוי חשמל.

בשטח בנוי

2,00 מטרים	מהתיל הקיצוני	קו חשמל במתח נמוך
2,25 מטרים	מציר הקו	
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
5,00 מטרים	מהתיל הקיצוני	קווים קיימים
6,00 מטרים	מציר הקו	קווים מתוכננים או מאושרים
		קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו
9,50 מטרים	מהתיל הקיצוני	קווים קיימים
13,00 מטרים	מציר הקו	קווים מתוכננים או מאושרים

28.0 שרותים

28.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ויבוצעו לשביעות רצונו.

28.2 אספקת המים

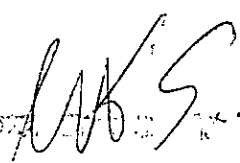
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של העיר חיפה. כל שינוי בקווי המים הקיימים בריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על חשבון היזמים.

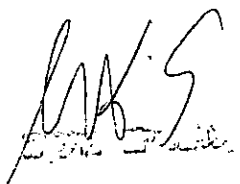
28.3 ביוב

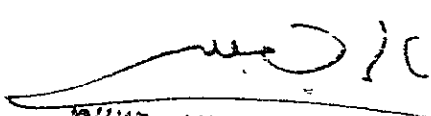
לא ינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אשור מהנדס העיר, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

28.4 הידרנטים

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

 יזמי התכנית

 המתכנן

 בעל הקרקע
הימנותא בע"מ
HEMNUTAH LTD.

משרד הפנים

הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה חיפה	
תכנית ת.פ. 1746/1	
הוסף להפקדה	
בישיבה ח' 60 ב. (20.5.91) 3.6.91	
מ.א. גוראל	(ג) י. גוט
יושב ראש הועדה	מנהל העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1746/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.12.92 לאשר את התכנית.
ע"י הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1746/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4038
מיום 3.9.92

הודעה על אישור תכנית מס. 1746/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4150
מיום 14.10.93