

מרחב תכנון מקומי, ח"פ ה

שימור ובינוי באתר חוות קלר, גוש 10909 חלקות 32 - 34, ות"ח 63"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1938

תוכן התוכנית

עמ'	תוכן ענינים	סעיף
1	שם וחלות	1
1	יחס לתכניות אחרות	2
2	המקום	3
2	שטח התכנית	4
2	גבולות התכנית	5
2	הקרקע הכלולה	6
2	יחזמ' התכנית	7
2	מטרת התכנית	8
2	כאור סימני התשריט	9
3	שמוש בקרקע ובבינונים	10
3	השימת תכליות	11
3	הפקעה ורישום	12
3	חלוקה חדשה	13
4	ביטול דרכים מאושרות	14
4	הוראות כינוי לכנייה החדשה	15
4	א. כללי	
4	ב. שטח הבניה המותר ומספר מבנים	
5	ג. מספר קומות וגובה המבנים	
5	ד. מרווחים	
5	ה. פרטי בנין וחומרי גמר	
6	ו. קומת עמודים	
6	ז. גגות הבנינים	
6	ח. שמירה על הצורה התיצורנית של המבנים	
7	ההוראות שימור	16
7	א. המבנים לשימור	
7	ב. חובת השימור והתחזוקה	
7	ג. עצים לשימור	
7	ד. תכנון ובנין ובנין	
8	ה. הריסה ובניה סמוך למבנים לשימור	
8	ו. שמירה על מפלסי קרקע וטבעית	
8	פיתוח המגרשים	17
8	1. תוכנית הפיתוח	
9	2. עצים לשימור /אנ' להעתקה	
9	מבני עזר במרווחים	18
9	גדרות	19
9	חניה	20
9	סלילת דרכים	21
9	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל -	22
9	תחנות טרנספורמציה	
9	מקלטים ואנ' מרחב מוגן	23
10	שירותים	24
10	א. ניקוז מי גשם	
10	ב. אספקת מים	
10	ג. ביוב	
11	ד. הידרנטים	

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1938

"שימור ובינוי באתר חוות קלר בגוש 10909 בחלקות 32, 33, 34 וח"ח 63"

הוגשה ע"י ה"ה קוד, הלפמן ופרוינדליך באמצעות אדריכל א. גלפמן ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שם וחלות (1)

תכנית זו תקרא: "שימור ובינוי באתר חוות קלר בגוש 10909 חלקות 32, 33, 34 וחלק מחלקה 63" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מתלווה נספח מס' 1 - נספח בינוי ועיצוב מנחה.

יחס לתכניות אחרות (2)

א. על תכנית זו תתולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו ובה מזמן לזמן, מלבד אלו ששונו במפורש בתכנית זו, וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1 חפ/229 - "תכנית המתאר של העיר חיפה", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 422 מיום 15.2.34.

2 חפ/229 ב' - "הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 1732 מיום 24.6.71.

3 חפ/229 ד' - "רוחב דרכים מינומלי של רחוב לתנועת כלי רכב" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 2262 בתאריך 14.10.76.

4 חפ/229 ה' - "קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 3021 בתאריך 2.2.84.

5 חפ/229 י' - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 3484 מיום 17.9.87.

6 חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה בע"ר מס' 2642 מיום 3.7.80.

7 חפ/416 - "תכנית בנין עיר מורכבת של חיפה - גליון 245 - 145 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 1165 מיום 19.1.42.

8 חפ/1914 - "הרחבת רחוב קלר" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 4018 מיום 18.6.92.

9 חפ/178 - "כרמל מערבי" שפורסמה בע"ר מס' 611 מיום 9.7.36.

10 חפ/719 - "מערכת שבילים ושטחים בכרמל המערבי חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 90 בתאריך 31.5.50.

11 חפ/718 א' - "פקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר מס' 1554 בתאריך 25.9.69.

המקום (3) הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל בין הרחובות קלר - שדרות הצבי, שדרות הברושים, ורימונים.

שטח התכנית (4) א. שטח התכנית הוא: 3685 מ"ר בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (אזור מגורים מיוחד ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

גבולות התכנית (5) גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.

הקרקע כלולה בתכנית זו (6) גוש 10909 - חלקות 32, 33, 34 וחלק מחלקה 63.

יוזמי התכנית (7) יוזמי התכנית הם: ה"ה קוד, הלפמן ופרוינדליך.

מטרת התכנית (8) מטרת התכנית היא:
א. שימור מבנים וחומה מהתקופה הטמפלרית בחלקות 32 ו-33 המקורות (חלק ממגרש 2001) וחלק מחלקה 63 המסומנים בתשריט לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. קביעת רוחב שד' הצבי, רח' קלר ורח' הרימונים על מנת לאפשר שימור המבנים והחומה.

ג. שינוי סווג החלקות 32, 33, 34 מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד, ושינוי סווג ח"ת 63 מיעוד דרך לאזור מגורים א' מיוחד.

ד. קביעת הוראות בינוי לבניה החדשה בשטח התכנית בכפוף לאופי המבנים המיועדים לשימור.

באור סימני התשריט (9)

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע אדום	הרחבת הדרך
מבנה מותחם בקו כחול דק	מבנה לשימור
חומה מסומנת בקו כחול דק	חומה לשימור
קווים אדומים מקבילים	דרך לכיטול
שטח מטויט בקוים שחורים אלכסוניים	מקום לתחנת טרנספורמציה
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול	מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו ירוק מלא	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עגול	מספר חלקה רשומה
קו שחור מלא	גבול חלקה מוצעת
מספר שחור	מספר חלקה מוצעת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לכיטול
מספר ירוק	מספר חלקה לכיטול
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל

קו סגול מנוקד	קו ביוב
קו תום מנוקד	קו מים
קו כחול מרוסק ומנוקד	קו טלפון
ספרה רומית 'מ'	מספר קומות המבנה
ע'	קומת מסד
עגול סגול	קומת עמודים
עגול תכלת	עצים לשימור במקום
	עץ לשימור הניתן להעתקה
	או נטיעה חדשה

שמוש בקרקע ובבנינים (10)

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

רשימת התכליות (11)

א. אזור מגורים א' מיוחד א מגרש 2002 מיועד להקמת בנין מגורים
ובית כנסת, אשר יבנו בשני מבנים
נפרדים.

ב מגרש 2001 מיועד להקמת שני מבני
מגורים נפרדים.

כל הבניה תבוצע בכפוף להנחיות הבינוי
בתקנות אלו, ובכפוף לנספח הבינוי
המנחה המצוהף לתכנית זו.

ב. מבנים לשימור

א. המבנים לשימור ישמשו כגלריות
לאמנויות, קפה גלריה, ספריות,
מוזיאון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
או כל שימוש דומה בתנאי שלא יפגעו
בצורתם התיכונית של הבנינים לשמור
ובאישור הועדה המקומית.

ב. המבנה לשימור המסומן כאות ו' ישמש
כבית - כנסת זמני עד אשר יסתיימו
עבודות בנת משכן בית הכנסת הקבוע.

ג. ד ר כ י ס שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

הפקעה ורישום (12)

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה
בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ללא
תמורה וירשמו על שם עיריית חיפה.

ב. על היזמים למסור ולהעביר לעירייה את השטחים המיועדים להפקעה כשהם
פנויים מכל מחזיק ו/או טוען לזכות כלשהי ומכל מבנה.

חלוקה חדשה (13)

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים
והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.

ב. 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.
חלוקת משנה של מגרש 2002 תותר לצרכי הישום בספרי האחוזה רק על

יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון ובתנאי שלא יפגעו עקרונות השימור.
זכויות הבניה בתת החלקות לאחר חלוקת המשנה תשארנה כקבוע בתכנית וזאת גם במקרה שלא ישמרו יחסי שטח בניה לשטח מגרש.

ג. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה למוסדות התכנון והתחייבות לרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

ד. חלוקת משנה של מגרש תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה, רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון ובתנאי שלא יפגעו עקרונות השימור.

זכויות הבניה בתת החלקות לאחר חלוקת המשנה תשארנה כקבוע בתכנית זו, וזאת גם במקרה שלא ישמרו יחסי שטח הבניה לשטח המגרש.

ביטול דרכים מאושרות

(14

שטחי הדרכים המבוטלים יסווגו בהתאם למסומן כתשריט ויצורפו לחלקות הגובלות:

הוראות בינוי לבניה החדשה

(15

א. כ ל ל ב י

1. נספח מס' 1, נספח הבינוי והעצובי המצורף לתכנית זו יישמש כנספח מנתח לצורך קביעת מיקומם ויצורתם של המבנים החדשים.

2. בקשות להיתר לבניה החדשה בתחום תכנית זו תכלולנה:

- (א). תוכניות שימור למבנים, לחומה ולעצים לשימור הנמצאים בחלקה הנדונה (ראה סעיפים 16 ו-17 להלן).
- (ב). תוכניות פיתוח כוללניות ומפורטות (ראה סעיפים 16 ו-17 להלן).

3. מתן היתר הבניה במגרש 2002 מותנה בהגשת התחייבות מתאימה להשלמת ביצוע השימור לשביעות רצון מה"ע ע"י בעלי היתר הבניה.

4. מתן תעודת גמר לבניה במגרש 2001 בחלקה 33 המקורית מותנה בהשלמת השימור בכל המבנים בחלקה, כולל החומה והשלמת עבודות הפיתוח.

ב. שטח הבניה המותר ומספר מבנים

1. במגרש 2002 שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 1185 מ"ר. שטח הבניה יתחלק בין שני מבנים נפרדים. חלוקת שטח הבניה בין המבנים תהיה כדלקמן:

לבנין המגורים - 892 מ"ר

לבנין ובית הכנסת - 293 מ"ר ועוד 170 ממ"ר שטחי שרות.

2. במגרש 2001 (חלק מחלקות 33 ו-34 המקוריות) שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 1134 מ"ר. שטח הבניה יתחלק בין שני מבני מגורים נפרדים. חלוקת שטח הבניה בין שני המבנים תהיה כדלקמן:

לבנין המגורים בחלקה 34 המקורית - 800 ממ"ר.

לבנין המגורים בחלק מחלקות 33 ו-34 המקורית - 334 ממ"ר.

3. על מנת לאפשר עיצוב הגגות על פי אופי הבניה הטמפלרית, יווספו לבניינים שטחי בניה עקריים לבניה בנוסף על האמור בסעיפים ב (1) וב (2). שטחים אלו יווספו אך ורק לעליות הגג, ולא ניתן להעבירם לחלקים אחרים של הבניינים. להלן השטחים הנוספים לכל בנין ובנין:

- א. במגרש 2002 לבנין המגורים - תוספת של 140 מ"ר.
- ב. במגרש 2001 לבנין המגורים בחלקה 34 המקורית - תוספת של 160 מ"ר.
- ג. במגרש 2001 לבנין המגורים בחלקה 33 המקורית - תוספת של 100 מ"ר.

4. שטח שטחי השרות ואופן חישוב שטח הבניה למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על שינוייה.

5. ככנין בית הכנסת יותרו בנוסף לשטח הבניה העיקרי שטחי שרות למטרות בטחון ובטיחות בשטח המזערי שיזרש ע"י הג"א ומכבי אש. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל ומתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229. ושינוייה.

6. תותר העברה של עד 10% משטחי הבניה ממבנה למבנה באותה חלקה בתנאי שלא יהיה שינוי בגובה ובמספר הקומות כנקבע לכל מבנה בתכנית זו. כן תותר העברה של 5% משטחי הבניה מחלקה לחלקה כפוף להסכמת בעלי הקרקע.

7. שטח הבניה של המבנים המועדים לשימור לא יחושב בשטח הבניה המותר במגרשים בהם הם נמצאים.

ג. מספר קומות וגובה המבנים

- 1. מספר הקומות למבני המגורים יהיה כמסומן בתשריט.
- 2. במבנה הדרומי בחלקה 2001 קומת המסד תשמש לתניה ולשרותי בית. גובה תקרתה כנקודה הנמוכה ביותר לא יעלה על 2.20 מ' מגובה הקרקע הטבעית.
- 3. גובה מבנה בית הכנסת החדש יהיה 8 מטרי כולל גלריה מדוד מגובה מפלס רח' קלר ועד לקודקוד גג הרעפים, מדוד מכתוץ תותר הקמת קומת מרתף לבית הכנסת שגובהה לא יחושב במסגרת הגובה הכללי של המבנה.

ד. מ ר ו ח י ם

כמסומן בתשריט

ה. פרטי בינוי וחומרי גמר

פרטי הבניה החזשה על מגרשים 2001 ו-2002, כגון פתחים, פרטי אבן, מרפסות וכו', יתוכננו בהתאמה לאופי המתחם ולמתואר בנספח הבינוי והעיצוב המנחה, נספח מס' 1 בתאום וכאישור מהנדס העיר.

1. קומת עמודים

קומת העמודים של המבנה הצפוני בחלקה 2001 (חלקה 33 המקורית) תהיה אטומה בכוון צפון באמצעות גדר בנויה כמפורט בסעיף 19 ב' "גדרות".

2. גגות הבניינים

1. גגות בנייני המגורים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים עפ"י פרטים ומאפיינים של הגגות בבניה טמפלרית - כדוגמת גגות במושבה והגרמנית.

גובה קיר הגבהת הגג מעל לתקרה השטוחה העליונה לא יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס התקרה השטוחה העליונה ושיפוע הרעפים לא יעלה על 60% - מישור גמלון חלונות ה"קוקיה" יתלכד עם מישור קיר ההגבהה או יבלוט ממנו החוצה עד 50 ס"מ. הוראות בדבר גובה עליית הגג יהיו כפופים להוראות תכנית חפ/229 י'.

*האם יש להגביל את גובה הקיר? * כן - 19.05.02*

2. במגרש 2002 גג מבנה בית הכנסת יהיה גג רעפים.

3. במגרש 2002 ובחלק הצפוני של מגרש 2001 שיפולי גגות הרעפים ירדו בכוון הדרכים הגובלות.

ח. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

1. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו'.

2. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

3. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות של הבניינים.

4. לא יותקנו חוטי טלפון וכבלים של הטלביזיה בכבלים על הקירות החיצוניים של הבניינים. מערכת הבזק ומערכת הטלביזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות וכל החיבורים למבנים יהיו פנימיים.

5. לא יותקנו ארובות לתנור חימום בחזיתות, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.

6. לא תורשה הקמת אנטנה לטלביזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין ובנין.

7. לא יורשה חיבור תשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

8. מיתקני גז, דלק ואיסוף אשפה יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מה"ע.

א. המכנים לשימור

המכנים והחומה המסומנים בתשריט באותיות א, ב, ג, ד, ה ו-ו נועדו לשימור ויוגדרו כ"אתרים שנועדו לשימור לפי תכנית לשימור אתרים" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. מיכנים אלו ישומרו וישופצו כך שתשמר צורתם המקורית בתומרים ובעבוד המקורי כהתאם לתוכניות השימור שיוכנו, הכל לפי הנחיות משרד מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ב. חובת השימור והתחזוקה

חובת השימור והתחזוקה של כל המכנים והחומה וחובת התכנון והביצוע של כל העבודות הכרוכות בכך מוטלת על בעלי הקרקע בתחום תכנית זו ו/או על בעלי היתר הבניה ועל חשבונם.

ג. עציסי לשימור

העצים המסומנים בתשריט לשימור או להעתקה ישומרו או יועתקו בצורה שיוכתי המשך קיומם באתר. כל עבודות השימור והעתקה יעשו בהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית השימור, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ד. תכנון וביצוע השימור

1. תכנית השימור

לכל המכנים והעצים שנועדו לשימור בכל חלקה וחלקה תוכן תכנית שימור. תכנית השימור תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ותהיה לאחר אישורה ע"י מהנדס העיר בסיס להכנת תכניות עבודה מפורטות והנחיות לשימור המכנים והעצים.

תכנית השימור תכלול:

- 1.1 תכנון ותאור מפורט של המכנים שנועדו לשימור.
- 1.2 תכנון ותאור מילולי וגרפי של עבודות התיקונים, השיפוצים, התיקונים וההקסה הנדרשים וכן פירוט סוגי התומרים, שיטות הביצוע וכו'.
- 1.3 המלצות והוראות לתחזוקת המכנים שיכללו תאור העבודות והחומרים הנדרשים.
- 1.4 הנחיות מפורטות לשימור והעתקת עצים והמלצות והוראות לטיפול בהם.
- 1.5 הוראות ותוכניות בדבר התקנת מזגנים, שלטי פרסומת, אנטנות, ארובות וכו'.
- 1.6 תכניות פתוח מפורטות לפיתוח הקרקע בקרבת המכנים לשימור.

תכנית השימור תכלול תכניות, חתכים, חזיתות, פרטים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

משרד מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שתכניות השימור, תכניות העבודה והפיקוח על ביצועם יעשו ע"י או בהתייעצות עם אדריכל או מהנדס המתמחים בשימור פיזי של המבנים.

2. תאום התכנון והביצוע של תכנית השימור

המבנים והחומה לשימור מהווים מתחם פיזי ותכנוני אחד. תכנית השימור לכל חלקה וחלקה תוכן תוך התאמה מלאה עם תכנית השימור בחלקה הסמוכה, כולל אחידות מלאה בפרטי הבנין, נגרות ופרזול, תומרים, גדלים וסוגים של אבן וכד'.

ביצוע השימור יעשה בכל חלקה תוך הקפדה על התאמה מלאה ואחידות תומרים, פרטים וכו', כאמור לעיל, עם המבוצע בחלקה הסמוכה. על יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה להשלים ביצוע השימור לא יאוחר משנתיים מיום אישור תכנית זו.

ה. הריסה ובניה סמוך למבנים לשימור

הריסת המבנים הצמודים למבנים המיועדים לשימור תבוצע בהתאם להנחיות שיפורטו בתכניות לשימור כן שלא יפגעו המבנים לשימור ולשביעות רצון מהנדס העיר. במידה וכתוצאה מהריסה ו/או בניה חדשה יפגעו המיבנים ו/או החומה לשימור, בעלי היתר הבניה לביצוע העבודה הנ"ל יהיו אחראים לשיפוצם, שיקומם או שחזורם המידי על חשבונם וע"פי הנחיות ואישור מהנדס העיר.

ו. שמירה על מפלסי קרקע טבעית

1. לא יורשה שינוי מפלסי הקרקע הטבעית בסמוך למבנים לעצים שנועדו לשימור. תחום ההגבלה ייקבע במסגרת תכניות השימור והפיתוח.

2. בחלקה ישנה 33 לא יורשה שינוי מפלסי הקרקע הטבעית בכל שטח החצר שבין המבנים שנועדו לשימור (ג' ד')

פיתוח המגרשים (17)

1. תכנית הפיתוח

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם בהתאם לתכנית הפיתוח. הבקשה להיתר בניה בכל מגרש ומגרש תכלול תכנית פיתוח כוללנית ומפורטת בק.מ. 1:100 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, ובתאום עם תכנית השימור ובאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תתייחס לפיתוח השטח סביב המבנים לשימור ולפיתוח סביב הבניה החדשה ותציג חיבור אורגני ביניהם. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, ריצופים, פריצת פתח בחומה לצורך מתן גישה, עצים לשימור ולהעתקה, שתילה חדשה, חניה, פתחים, קירות תומכים, מדרגות גדרות וכו'.

2. עצים לשימור ז'או העתקה

העצים לשימור המסומנים בתשריט כעיגול סגול נועדים לשימור במקום.

העצים המסומנים בתשריט כעיגול תכלת נועדים להעתקה או נטיעה חדשה של עצים בכורים בתחומי התוכנית בתאום מוקדם ובאישור המחלקה לתכנון גנים. יש למנוע כל פגיעה בעצים הנועדים לשימור, בשורשיהם, גזעם ונופם. העצים יגודרו ויסומנו טרם תחילת עבודות הבניה בתאום מוקדם ובאישור המחלקה לתכנון גנים. עצים להעתקה אשר יפגעו בגין עבודות הבניה יוחלפו בעצים בוגרים אחרים בתאום ובאישור המחלקה לתכנון גנים.

(18) מכני עזר כמרווחים

לא תותר הקמת מיבנים במירווחים להוציא חניה מקורה במרווח הצדדי של חלקה 34 המקורית הגובל בחלקה 31 (חלק ממגרש 2001) ובאישור מהנדס העיר. גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.2 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע המקווה הצדדי. תחנת טרנספורמציה תוקם על פי האמור בסעיף 22 ג' בתוכנית זו.

(19) גדרות

א. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו עפ"י תוכנית מפורטת שתתאם ותאושר ע"י מהנדס העיר.
ב. בין תחום הבניה החדשה בחלק הצפוני של חלקה 2001 לבין תחום השימוך תבנה גדר בנויה אשר תפריד בין המגורים החדשים לבין השימור. הגדר תבנה בקירבת המבנה הצפוני בחלקה 2001 ופרטיה יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס העיר.

(20) חניה

א. על בעלי היתר הבניה לפתור בעית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן.
ב. חניה מקורה במרווח צדדי - ראה סעיף 18.

(21) סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, אי תנועה מגוננים ועצי שדרה, העברה והתקנה של עמודי חשמל, או לשלם היטל כבישים כחוק. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
ב. בעלי הקרקע יטעו בשטח המדרכה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 8 - 7 מטרים.

(22) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל - תחנות טרנספורמציה

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

ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 ברשת מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מטרים
 בקו מתח עליון 100 - 150 ק"ו 9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ללא קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל לישראל.

ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנת טרנספורמציה תוקם במקום ולפי המידות שסומנו בתשריט. תהיה זו תחנת הטרנספורמציה היחידה בתחומי תכנית זו. מבנה התחנה יצופה ציפוי אבן בתאום עם היחידה לשימור.

מקלטים או מרחב מוגן

(23)

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

שירותים

(24)

א. ניקוז מים-גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י אגף המים והביוב וביצועו לשביעות רצונם. על יוזמי התכנית לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

אספקת המים

ב.

(1) אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

(2) לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים על כעל בקשת היתר לבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

(1) יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני החיבור לת א הבקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעירייה.

(2) לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל ההנדסה כי תכנית ביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

(3) כל שינוי או תיקון בתכנית יהיה על חשבון יוזמי התכנית ויבוצע ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

4. לא יחוברו לכיובי הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו מתחברים.

5. על בעל בקשת הבניה לשלם היטל כיובי כחוק.

ד. ה י ד ר נ ט י ם

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורים לבטיחות אש.

ולראיה באנו על החתום

יוזמי התכנית

- 1. הלפמן יעקב
- 2. הלפמן ישראל
- 3. אורי פרוינדליך
- 4. קניאס

בעלי הקרקע

- 1. הלפמן יעקב
- 2. הלפמן ישראל
- 3. אורי פרוינדליך
- 4. טומי נדשי
- 5. בית הכנסת 'אבות ובנים' בית ישראל

בית הכנסת 'אבות ובנים' רחוב קלר 4 מ-הכרמל - חיפה

מודד מוסמך

ב. ברמן

מתכנן

אמנון גלפמן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ח.ע. 88/תפ. 89	
התמלץ להסקדה	
בישיבה ה- 94 ב. (צ.י.א.) 2.2.94	
(כ.מ.א.ז.נ.ג.)	(כ.י.ר.ק.)
יושב ראש הועדה	הנדסר

11
10

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

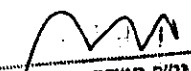
הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

בט"רד הפנים מתוז חיפה
 מוש התכנון והבניה תשכ"ח-1965

1938/ז אישור תכנית מס.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.93 לאשר את התכנית.


 יו"ר הוועדה המחוזית

1938/ז הודעה על הפקדת תכנית מס.
4109 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום 13.5.93

1938/ז הודעה על אישור תכנית מס.
4150 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום 14.10.93

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1938/ז