

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מספר חמ/1195

ביטול לתכנית מפורטת מספר 696

הר הכרמל - "אדמת-חיאט"

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חמ/1195, ביטול לתכנית מפורטת מס' 696, הר הכרמל, "אדמת-חיאט".

1. שם התכנית :

תכנית זו הלה על שטח קרקע בן 197 דונם בערך, הנמצא בחיפה, בהר הכרמל בגוש 10804 חלקה מס' 1 ושטח קרקע בן 1,900 ד' המשך רחוב בית לחם בגוש 10923 (חלקה מחלקה 119 בגוש 10804).

2. תחולת התכנית :

גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול בחשירים המצורף הערוך בקנ"מ 1:1000. החשירים מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לחשירים ולתכנית.

3. גבולות התכנית :

1. חיאט, מ. חיאט.

4. ה י ו ז מ י מ :

1. חיאט, מ. חיאט ואחרים.

5. בעלי הקרקע :

1. פרלשטיין, אדריכל ובונוה ערים, רחוב אחד העם 118 ח"א.

6. מתבר התכנית :

מיום המקדח תכנית זו מחבטלת תחולת תכנית מפורטת מס' 696 על שטח תכנית זו, שמורטמה להמקדח בע"ר מס' 1632 מיום 11/12/1947.

7. בטול התכנית :

תכנון מחדש של השטח הנמצא בגבולות התכנית על ידי : -
 א. התוית דרכים חדשות כמסומן בחשירים.
 ב. קביעת אזורי המגורים השונים כמסומן בחשירים.
 ג. קביעת תכנית בנוי וצמיפות מגורים.
 ד. קביעת אזורי שונים אחרים.
 ה. קביעת תקנות בניה לאזורי המגורים והאזורים האחרים.

8. מטרת התכנית :

9. דרכים :

התויתם ורוחבם של הדרכים ושטחי החניה הצבוריים יהיו כמסומן בחשבים המצורף. פנות הדרכים תעוגלנה לפי רדיוס שיקבע ע"י מהנדס העיר, כך שחתייה ראות מספקת בהצלבות ובחסימות הדרכים כדי להבטיח חנועה בלתי מופרעת של כלי רכב ובטיחות התנועה בדרכים.

10. חניה כלי רכב :

בשטח חכנית זו חובטת חניה למכוניות בהתאם לתקן וכפוף לדרישות מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבניה להקמת הבנינים. לצרכי החשוב יובאו בחשבון שטחי החניה הצבוריים הגובלים עם מגרשי המגורים, פרט לשטח החניה הצבורית אשר בשדרת הכניסה על יד האזור המסחרי. הגישות והחניות למגרשים מס' 42, 43 ו-44 ימורסו במיוחד לאזור הועדה המקומית לפני מתן היתרי הבניה לבנינים על מגרשים אלה. בכל מקרה לא יהיה פחות ממקום חניה אחד לדירה.

11. שטח צבוריים פתוחים :

השטחים המסומנים בחשבים כשטח צבורי פתוח מיועדים לבנים צבוריים, מגרשי משחקים לילדים וכל תכלית אחרת הקשורה בשטח צבורי פתוח.

12. אזור לבנינים צבוריים :

השטחים המסומנים בחשבים כשטחים לבנינים צבוריים מיועדים לבנינים צבוריים בהתאם לתכליות המפורטות מטה :

על מגרשים מס' 46, 47, 48 : - בני ילדים

בית ספר יסודי

מעונות ילדים

מועדוני נוער

בתי כנסת

מרמאות

תחנה לאם וילד

מקומם של הבנינים הצבוריים יקבע בהתאם לחכנית שתאשר הועדה המקומית בתנאי ש :

1. קוי הבנין יהיו כמסומן בחשבים ולא פחות מ-4 מטר מגבולות המגרש.

2. גובה הבנין לא יעלה על 10 מטר.

3. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש ושטח הרצפות בקומת הקרקע לא יעלה על 25% משטח המגרש.

13. רשום דרכים, שבילים, חניות צבוריות, מגרשים לבנינים צבוריים ושטחים צבוריים פתוחים :

כל השטחים הנ"ל מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא חשלו, לא יאוחר מאשר שנה לאחר פרסום אישורה הסופי של חכנית זו. לא יוצא היחר בניה בשטח החכנית לפני העברת השטחים דלעיל ע"ש עיריית חיפה, כאמור.

14. אזורי בניה :

אזורי המגורים בשטח התכנית הם :
אזור א' מגורים מיוחד 1 ; אזור א' מגורים מיוחד 2 ;
אזור א' מגורים מיוחד 3 ; אזור א' מגורים מיוחד 4 .
מוחר לכנות בהם בתי מגורים בלבד ומשרדים לבעלי מקצועות
חפשיים הגרים באותה דירה.

א. גובה הבניינים

אזור א' מגורים מיוחד 1 - חד קומתיים ו/או דו קומתיים.
אזור א' מגורים מיוחד 2 - 3 קומות וקומת עמודים.
אזור א' מגורים מיוחד 3 - 6-8 קומות קומת ביניים.
אזור א' מגורים מיוחד 4 - 10 קומות על קומת עמודים.

ב. קווי הבניה והבנוי :

קווי הבניה ואופן העמדת הבניינים באזורי המגורים יהיו בהתאם
למסומן בחשרים, ולא פחות מ-4.0 מטר קו בנין צדדי (להוציא
בניינים מס' 20-22). מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר שנויים בקווי
הבניה בחנאי וישמר צביונו המיוחד של הבנוי.

ג. צפיפות המגורים והבניה :

באזורי המגורים השונים בשטח התכנית כולה מותרת הקמתם של 677
יחידות דיור.

שטח הבניה לדירה באזורי המגורים שיותר בחחום תכנית זו יחושב
לפי ממוצע של 90 מ² שטח רצפה נטו.

מספר יחידות הדיור בכל בנין יהיה כמפורט בחשרים בלוח חשבון
היחידות.

אם סבורה הועדה המקומית שיש לקבוע דירת שומר בבניינים
הגבוהים תוכל להתיר הקמתה בקומת העמודים ודירה כזאת לא
תכלל בחשבון יחידות הדיור הכללי. גודל דירה כזאת לא יעלה
על 70 מ².

ד. גדרות :

באזורי מגורים א' מגורים מיוחד 4 אסור להקים גדרות בין
המגרשים, אך בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמתם של גדרות
באם הדבר יהיה דרוש מסיבות סבירות.

הגדרות וקירות המגן בחזיתות המגרשים ייעשו מחומר וצורה לשביעת
רצונו של מהנדס העיר.

ה. מבני עזר לחנית מכוניות :

חנית מכוניות ומבני עזר כגון: חדרי כביסה, מקומות לחלית
כביסה, חדרי הסקה ומזוג אויר, מרכזים לאספקת גז, מקלטים וכו'
יותר לבנותם בקומות העמודים והביניים של בנייני המגורים או
בקומת שחאפשר הועדה המקומית בחנאי שלא חפגע חכנית הבנוי
כמסומן בחשרים.

ו. סדורים סניטריים :

סדורים להרחקת אשפה, מקומם של פחי אשפה, סדורי אורור, כיוב
ודלוחין, אספקת מים וכו' יהיו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות
המחוזית או ב"כ המורשה.

השטח המסומן בתשרים כאזור מסחרי (מגרש מס' 45) כפוף לתכנית בנוי מפורטת, ומיועד לתכליות הבאות :

בית מלון
חנויות מכל הסוגים
בתי קפה ומסעדות
בתי קולנוע ותיאטרון
אולמות שעשועים ובדור
בתי מלאכה לתקונים
משרדים ובנקים
חנות דלק
תכליות דומות לאלה שהוזכרו לעיל

א. אתר הבניה מותרים :

שטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח המגרש ושטח הרצפות הכולל באזור המסחרי לא יעלה על 100% משטח המגרש בהורדת השטח אשר יוקצה לתחנת דלק.

ב. תכנית בנוי מפורטת :

חוכן תכנית בנוי מפורטת למגרש אזור מסחרי אשר תקבע אח אופן העמדת הבניינים, גובה הבניינים, יעוד הבניינים וחניה מכנייה, לא ינתנו היתרי בניה בשטח האזור המסחרי כל עוד לא האושר תכנית הבנוי המפורטת ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

שכחים בנויים המסומנים בצבע צהוב בתשרים מיועדים להריסה. המבנים המיועדים להריסה והמצויים בשטחי דרכים מוצעות (בשלמות או בחלקם) ימונו ויהרסו ע"י יוזמי התכנית בשלב הראשון של הפתוח.

קו מחצית גובה קיים והמסומן בתשרים מיועד לבטול ויש לשנות את מהלכו בהתאם לתכנית הבנוי של תכנית זו.

על היוזמים ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בשטח התכנית. עבודות הפתוח יכללו כבישים, מדרכות, מקומות חניה, האורה, גנים צבוריים ומגרשי משחק לילדים - הכל בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית חיפה.

היוזמים ישלמו מס השבחה בהתאם לחוק.

15. אזור מסחרי :

16. מבנים להריסה :

17. קו מחצית גובה לבטול :

18. בצוע עבודות הפתוח :

19. מס השבחה :

20. שפורים כלליים :

א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מהמפעל העירוני הקיים.

ב. נקודת מי גשם : לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצד נקודת השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ואשר יבוצעו לשביעה רצונו.

ג. ביוב : לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי ובטרם הוסדר היטל ביוב. לא תחנן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן.

ת. חתונות ולבניה - חיפה

ת. חתונות ע. מס' חפ' / 1195

הוסיף להפקדה

בישיבה ה- 43 ב- 1.2.68

יושב ראש הועדה

מנהל תע"ר

הוסיף המקומית לחתונות ולבניה - חיפה

תכנית ח. ע. מס' חפ' / 1195

הוסיף למתן חוק

בישיבה ה- 143 ב- 2.3.70

יושב ראש הועדה

מנהל תע"ר

תכנית מס' חפ' / 1195

הוסיף למתן חוק

בישיבה ה- 154 ב- 25.9.69

יושב ראש הועדה

מנהל תע"ר

משרד הפנים

חוק התכונות והבניה חשכה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' חפ' / 1195

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 19

מיום 25.5.71

לחברת הנדסה לעיל

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ' / 1195

הוסיף למתן חוק

בישיבה ה- 1747 ב- 19.8.71

יושב ראש הועדה

מנהל תע"ר

כח משרד הפנים