

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/964 ה', הנקראת בנוי ברחוב בסטיליה פנת דרך צרפת.

הוגשה ע"י שכון עובדים בע"מ ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/964 ה'".
בנוי ברחוב בסטיליה פנת דרך צרפת (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 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורף נספח מס' ו (תכנית בנוי אילוסטרטיבית) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המחאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ערי	מס' י"פ	תאריך לפרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
964/21	שכון ליד שער העליה		767		9.6.1960
חפ/964 א'	שינוי תואי שביל צבורי בעין הים		1539		24.7.69
חפ/964 ב'	שכון זוגות צעירים בעין הים		2078		26.12.74

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10906 בעין הים ב' בפלגת הרחובות בסטיליה ודרך צרפת וברחוב הרב רפאל אנקואה.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 10,000 ד' בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי, פתוח, אתרים לבניני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
בחלק הצפוני של התכנית:

מצפון: לאורך השפה הצפונית של שביל להולכי רגל בחלקה רשומה 196.
 ממזרח: לאורך ציר רחוב בסטיליה.
 בחלק הדרומי של התכנית:
 מדרום וממערב: ציר דרך צרפת.
 מצפון: לאורך הגבול הדרומי של מגרש מס' 3 לפי תכנית חפ/964.
 ממזרח: לאורך הגבול המערבי של החלקות מס' 225-227.
 מדרום וממערב: לאורך קו הרחוב הצפוני מזרחי של רחוב הרב רפאל אנקואה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלקה מחלקה	ב.ע.ל.ו.ת
10906	142	143 - 145	(
	159	147, 149, 152	(
	188	154 - 158	("הימנותא" בע"מ
	189	160, 192, 196, 197	(

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם: "שכון עובדים" בע"מ.

8. מטרת התכנית

תכנון להקמת בנין מגורים והפיכת מגרשי בניה לאתר לבנין ציבורי.

9. באור סימוני התשריט

1. קו כחול עבה
 2. שטח צבוע כתום
 3. שטח צבוע חום ומוחחס בקו חום ואות עברית
 4. שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
 5. שטח צבוע חום בהיר
 6. שטח צבוע חום ומטויט ירוק
 7. שטח צבוע אדום
 8. שטח צבוע כתום מקווקו
 9. קוים אדומים מקבילים
 10. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
 11. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
 12. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 13. קו אדום
 14. קו ירוק מרוסק
 15. קו שחור
 16. קו צהוב
 17. ספרה ירוקה
- גבול התכנית
 אזור מגורים "א"
 אתר לבנין ציבורי
 שטח ציבורי פתוח
 דרך קיימת או מאושרת
 שביל להולכי רגל מאושר
 הרחבת דרך
 חניה פרטית
 דרך או שביל להולכי רגל לבטול
 מספר הדרך
 מרווח קדמי מינימלי
 רוחב הדרך
 קו רחוב
 גבול חלקה רשומה
 גבול חלקה מוצעת
 גבול מגרש בת.ע. 1964, 1964ג'
 מיועד לבטול
 מספר חלקה רשומה

1964ה'

להפקדה

3/..

11.80

3.81 א.ש.

מספר חלקה מוצעת
 קו בנין
 קו טלפון
 קו חשמל
 מבנה קיים
 מספר קומות
 קומת עמודים
 הטל משוער של בנין מוצע

18. ספרה שחורה
 19. קו אדום מרוסק
 20. קו שלוש נקודות קו אדום
 21. קו נקודותיים קו אדום
 22. שטח מנוקד בצבע התשריט
 23. ספרה רומית
 24. אות ע'
 25. קו מרוסק בצבע התשריט

10. שמוש בקרקע

לא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאה הקרקע.

11. רשימת התכליות

איזור מגורים "א"

מגרש מסי 110 מיועד להקמת
 שני בנינים בני 6 קומות
 מעל קומת עמודים,
 כשהמרחק ביניהם הוא 10 מ'
 לפחות.

אתר לבנין ציבורי

למטרות לפי שיקול דעתה של
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 של העיר חיפה.

שטח ציבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המתאר
 של חיפה.

דרכים ושבילים להולכי רגל

כפי שמוגדר בתכנית המתאר
 של חיפה.

12. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו, לדרכים, אתרים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

13. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

החלקות הרשומות הקיימות תאוחדנה ותחולקנה מחדש כמוראה בתשריט.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15. אתר לבנין ציבורי

א. האתר לבנין ציבורי המסומן באות ג' יישמש למטרות לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה של העיר חיפה.

ב. שטח הבניה המותר באתר זה יהיה בשיעור של 80% ברוטו משטחו. הגובה המירבי של הבנין יהיה שלוש קומות. קו הבנין יהיו כמקובל באיזור מגורים א'.

16. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ו/או חוכריה חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית.

17. שטח הבניה המותר, גובה הבנינים ותנאים אחרים

א. שטח הבניה המותר המירבי במגרש מס' 110 יהיה 4,760 מ"ר ברוטו שיתחלק ל-40 יחידות דיור שיבנו בשני בנינים כשהמרחק ביניהם יהיה 10 מ'.

20 יחיד כל בנין כשגובהו של כל בנין שש קומות מעל קומת העמודים. להלן רשימת הפטורים מחישוב שטח הבניה:

(1) קומות עמודים

(2) סטוין

(3) מקלט

(4) חדר הסקה עד 17 ממ"ר לכל בנין

(5) מחסן כלי גינה לכל בנין בשטח עד 6 ממ"ר

(6) ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור שירותים

(7) מחסנים דירתיים בגודל עד 6 ממ"ר לדירה בתנאי שהמחסנים יבנו בקומת עמודים, כניסה וקומת מסד לא צמוד ליחידות מגורים ואם יבנו בקומת עמודים או כניסה היא תשאר פתוחה בגודל של לפחות 50% מהשטח.

ב. הדירות יבנו לפי רמה ומפרטים של בניה לזוגות צעירים של משרד השיכון והדירות ימסרו למועמדים הזכאים לפי קריטריונים שיקבעו במשותף ע"י ועדה עירונית שתתמנה ע"י מועצת העיריה והיוזמים אשר תקבע גם את מחירי הדירות.

ג. על יוזמי התכנית להתחיל בבנית בנין המגורים המוצע תוך שנה אחת מאישורה הסופי של התכנית ולסיימה תוך 3 שנים מתאריך זה.

במידה והיוזמים לא יעמדו בתנאי זה תהיה הועדה המקומית רשאית ליזום את ביטולה של התכנית ללא זכות כל שהיא להביעה לפיצויים מצד היוזמים.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת 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 בכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

ח. גגות הבנינים יהיו שטוחים.

19. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

20. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו 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 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח - גדר רשת, בעובי של 3 ס"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

964 ה'

להפקדה

21. חנייה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החניה בתחומי מגרשיהם, לפי מקום חניה אחד לכל דירה שתבנה.

22. מס השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה בהתאם לחוק.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת נקוז למי גשם ושתיילה והעתקת עמודי חשמל, הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העיריה.

24. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

25. עתיקות

על המגיש 110 יחולו כל ההגבלות המפורטות בפקודת העתיקות.

26. בניה בקרבת קוי חשמל

א. מגבלות בניה 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 אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

ב. מקו חשמל במתח נמוך בשטח בנוי:

מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

ג. מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

קוים קיימים מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו	6.50 מטרים

ד. מקו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו

קוים קיימים מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו	13.00 מטרים

27. תחנות טרנספורמציה

- א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
- ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמטורים בתחום המרווחים שסביב לבנינים ו/או בתחום הדרכים הציבוריות מתחת למפלס הרחוב, הכל באשור מהנדס העיר וחברת החשמל.

הפג

28. מקלטים

- לא יוצא כל רשיון בניה 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.

29. שירותים

- א. נקודת מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח בצוץ-ניקוז השטח-בהתאם לתכניות-מאגרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- ב. אספקת המים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- ג. ביוב
לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפי מתן אשור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. הדרגות
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הדרגות לכביש אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונו.

מודד מוסמך

מתכנן

יוזמי התכנית

שלמה נק
מודד מוסמך
מספר רשיון 186

שכונת עובדים "בעים"
מחלקת התכנון

שכונת עובדים בעים

הימנאות בעים
HEMNUTAH LTD.
בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.נ. מס' חפ/964

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 58 ב' 10.4.80

(-) א. גוראל (-) א. ירוביט

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.נ. מס' חפ/964

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 152 ב' 25.1.82 4.3.82

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

תכנית מס' חפ/964 מורסמה לחקירה בילקוט

הפרסומים מס' 2755 מיום 11.10.81 עמוד 46

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: מ"ד

מרחב תכנון מקומי: מ"ד

תכנית: מ"ד מס' חפ/964

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 63

מיום: 18.5.82 החליטו לתת תוקף

לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/964 מורסמה למתן חוק בילקוט

הפרסומים מס' 2878 מיום 30.12.82 עמוד 628

נ"ג גאולוגי