

305

מ ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ו מ י ם

שינוי תכניה מתאר, תכניה מס' חפ/1430א' המתורה שינוי לתכניה מתאר מקומית מס' חפ/229 והנקראת "בינוי החלקה מס' 2 בגוש 11196" הרבשה ע"י חב' "עמק-השמש" חב' ישראלית לפיחור בע"מ, באמצעות ארריכל אלמרוזוני ש. חיפה, ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. השם והתחולה

תכניה זו תקרא שינוי תכניה מתאר, תכניה מס' חפ/1430א', ותקרא "בינוי החלקה מס' 2 בגוש 11196" ותחול על השטח המדווחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכניה זו ותמסומן באותו השם. התשריט והתכניה מתוריס חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניה אחרות

א. תכניה זו מתורה שינוי לבני הקרקע הכלולה בה, לתכניה המתאר של העיר חיפה מס' חפ/229, שפורסמה למחן חוקף בע"ר 422 ביום 15.2.34 ולתכניה מס' חפ/229א' - תכניה המתאר של העיר חיפה (היקורן) שפורסמה לתפקדה בע"ר 1265 מיום 8.5.34  
ב. עם אישור תכניה זו תבוטל תכניה מס' חפ/1430-בינוי החלקה מס' 2 בגוש 11196, שאושרה ופורסמה ביום 5.11.70 בי.מ. 1670.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכניה זו נמצאת בהסתעפות תדרך מס' 1190 ודרך דליה בגוש 11196 וכוללה את כל שטח חלקה מס' 2.

4. שטח התכניה

שטח התכניה הוא 32,175 מטר' (מדוד באומן גרמי)  
שטח חלקה מס' 2 הוא 25,800 מטר'.

5. גבולות התכניה

במזרח - גבול החלקה מס' 4 בגוש 11196 בקטע מגבול גוש 11238 בדרום - גבול הגוש 12268, גבול גוש 12264, חלקה 1 בגוש 10800 במערב - קטע דרך דליה (חלקי חלקות: 144, 86, 87, 88, 89, 70, 140 בגוש 10800)  
בצפון - חלקה 2, 16,140 בגוש 10800, חלקה 4 בגוש 11196.

6. בעלי הקרקע ותיוזמים

"עמק השמש" חברה ישראלית למתור בע"מ, בעלי חלקה מס' 2 בגוש 11196.

7. מסרת התכנית

הכנון ספורט של השטח לשם הקמת 182 יחידות דיור כ-6 בנינים לעולים חדשים בטיפוסי מגורים מבונונים סדמאיים לסופוגרפיה, לאחר הקצאת השטחים הדרושים לצרכי גישה וצינון, אחריס לכניבי ציכור, מתקני ספורט ומשחק (כרכה שחיה ומגרש פניס).

8. חלקת האזורים ובאור סימני התארים

<u>ת כ א ר ר</u>	<u>ת ס י ס ו נ</u>
גכול התכנית	1. קו כחול עבה
גכול הגוש	2. קו בהשריט עם משולשים
גכול ומספר חלקה מוצעת	3. קו בהשריט ומספר בחוך עיגול
אזור מגורים "א" מיוחד	4. שפה צבוע כחום מוחמם כחום כחח
בנין מוצע ומספרו	5. שפה מוחמם ומסומפר
אתר לכנין ציכורי	6. שפה צבוע חום כהיר מוחמם חום כחח
שפה סעון הכנון ספורט בעחיר	7. שפה מסרים שתי וערב ומוחמם כשחור שח
שפה ציכורי מחוח	8. שפה צבוע בצבע ירוק כהיר
דרך מאושרת	9. שפה צבוע בצבע חום כהיר
דרך מוצעת או חרחבת הדרך	10. שפה צבוע בצבע אדום כהיר
חניה	11. שפה צבוע כחום סקוקו בהשריט
מספר הדרך	12. הספרה השחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי	13. הספרה האדומה כרכעים הצודים של העיגול
רוחב הדרך	14. הספרה האדומה כרכע החתון של העיגול
מספר הקומחה	15. ספרה חומית שחורה
מספר היחידות ככנין	16. ספרה ערבית שחורה
קו דרך	17. קו אדום
קו בנין	18. קו מרוסק אדום
גכול חלקה רשומה	19. קו מרוסק בצבע ירוק
שפה להלימין	20. שפה מסויס בצבע אדום

9. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון כניה ולא השטח שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בהשריט לכל חכליה אלא לזו המפורטת כרשימת החכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.

10. רשימת החכליות

תאריך

אזור מגורים "א" מיוחד

התכנית

מיועד להקמתו

- א) 15 דירות ב-3 כחים מדורבים על קומת עמודים.
- ב) 187 דירות ב-3 כחים רבי-קומות מגורים מעל קומת צנרת, קומת עמודים וכה כניסה ואולם לשימוש הדירים, מסד וכו' מחסנים במקלט הה-קרקעי.

שטח פעון הכנון מפורט בעמוד

לאחר שיושלם <sup>הבנון</sup> החוראי של דרך וליה ופרטי החיבור עז רחוב 1690 חוגש הכניח מפורטת גם לביתן החנויות והסוודון.

שטח צבורי פתוח

לכל החכליות הכלולות כהכניח המתאר.

מרווחי הכניחים

- א) כל החכליות הכלולות כהכניח המתאר.
- ב) מגרשי מפרט ומגרשי שחק לילדים ומעורבים.
- ג) רשויות תכנון ידרגו בהצעת הקמת ברכת שחיה בשלב מאוחר יותר לאחר שיוחל פתוח השטח ובניית הכניחים.

שטח לבנין ציבורי

מיועד לכניחי ציבור שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

11. שטח הכניח המיוחד

הערות	סה"כ שטח בניה	מספר הקומות נטר לבנין	מספר הדירות בבנין	סיכון הבנין
מדרגות חוץ,	393,5	5	5	2
חצרות פניסה, קומת עמודים ומחסנים,	393,5	5	5	3
מפערת בג, לא נכללים בחשבון שטח הכניח	393,5	5	5	4
	1180,5			סה"כ בתיס מדורבים נטר נטר
1) חודרי מדרגות, פעליות ומגדלי בטחון	4837,2	17	71	1
2) מחסנים וידהיים בכל קומת	3431,7	13	50	5
3) מחסנים במסד				
4) קומת עמודים פתוחה	3150,6	12	48	8
5) קומת צנרת				
6) אולם לשימוש הדירים	11419,5			סה"כ רבי-קומות
7) מרפסות מבג ב-2 קומות עליונות	12600,0			סה"כ שטח נטר בכל הכניחים
כל אלה לא נכללים בחשבון שטח הכניח				

היודעים היבים לתבטיח סידור לתאים לניהול כניחי המגורים כולל: אולמרת, תניה וכד', כל השרותים המשותפים בכניחים הנ"ל.

12. חלוקת תשלום <sup>מאגיס</sup>  
 א. השטחים המפורטים באדום לאורך הגבול הצפוני מיועדים לחליפין ללא חמורה עם בעל הקרקע הגובל, חב' שיכרון עוכרים, לצורך ישר הגבול בין הבעלות הגבולות.  
 ב. שטחי המרווחים שבוללים שבילים להוקפי רגל יושבו על שם הגוף המשפטי שעל היוזמים להקימו ולהסמיכו כחוק למילודי כל התנאים המפורטים בסעיפים הבאים.

13. השטחים הפנויים מסביב לבנינים  
 א. לא חותר הקטח מבנה עזר של שהיה בשטחים הפנויים מסביב לבנינים כגבולות החכניה.  
 ב. השטחים יחוננו כשטח גנני רצוף.  
 ג. היוזמים ישאו כחוצאת עיבוד הגנני נחזקה קבועה במשך תקין.

14. קנין בנין  
 כל הבנינים בגבולות שטח החכניה לא יחדגו מגבולות קני הבנין המסומנים בהשריט.

15. גובה תכניהם  
 א. גובה הבנינים כשטח החכניה יהיה כמפורש בסעיף מס' 11.  
 ב. לא יותרו מגדלי גג, פוס לתדר מכוננת למעלה, צינורות אינורדור, מעשנות ואנשנת שלידיה אמת לבנין.

16. הגישת לבנים ולמתקנים  
 היוזמים חייבים לכצעהמהרה והגישת לכל אבנינים ומתקן בהחום החכניה בהתאם לחכניה מפורשת שיעובדו ע"י היוזמים, ויאשרו ע"י מחנרם העיר, והכוללות:  
 א. כניסה להולכי רגל לצורך דליה.  
 ב. כניסה מדרך בירם ע"י בנין מס' 8.  
 ג. כניסה למכוננת דרך רח' בירם להנידון מקורה.  
 ד. הכניסה מחוברות ע"י שבילים בחוך שטח גנני.  
 ה. כניסה מחנידון לכל בנין ולגריכה שהיה.  
 ו. היוזמים חייבים להחקיין האורה בורכי הגישה ומספר מואר לכל בנין.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים  
 א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות בבנינים יעשה לשביעות רצונו של מחנרם הקיר ב. לא יורשה כל שינוי שהיה כצבע החיצוני של הבנין כולל פחתי המרפסות והחלונות, מניס המרפסות קירות בלוקים חלולים וכו'.  
 ג. לא יתקנו צנורות גד על הקירות החיצוניים של הבנינים ומכלי הגז יושבו על המרפסות בלבד או בחוף חלל הבנין שיוחקן כמידור לשם כך, חומר גז החקנה מערכת הספקת גז מרכזית.  
 ד. לא תורשה החקנת דרנרות כניסה על המרפסות בבתיים והחלונות. החקנת סוככים בבנין תורשה אך ידק למי חכניה מאושרת לאוחר בנין.  
 ה. לא חותר החקנת רודי שטח על גגות הבנינים אלא עם יתקנו למי חכניה מפורשת מאושרת ע"י מחנרם העיר.  
 ו. השטח העליון של גגות הבנינים יחונק ע"י בעלי חזירות בצורה חכניה ולא תורשה החסנה או הנחת מפצית או חומרים כל שהם על גגות אלה.

18. פתוח שטחי מרונחי הכנינים

- א. היוזמים היבים להכנון השטחים מסביב לבנינים בחרום התכנית על המתקנים שבחם, כגון:
1. מגרש ספורט רב-הכליחי.
  2. מתקנים למשחקי ילדים ומעוטרים.
  3. בריכת שחיה ושרותים על ידה.
- ב. היוזמים היבים להכניסה סידור <sup>למאמצים</sup> <sup>לאחריות החזקה</sup> השטחים והמתקנים על-אחריותם הנ"ל על ידי מעיפים מהאימים בחודים של רוכשי הוירות.

19. מס השכחה

יוזמי התכנית ישלמו מס השכחה כחוק או כחליפין יוקמו על ידי יוזמי התכנית בניני ציבור לצרכי השכונה, כמו: גן-ילדים, ו/או מס' כחוח בית ספר יסודי כסביכה הקרובה או בניני ציבור אחרים בערך שורה למס-התשכחה, <sup>מס' 100</sup> מסועד שיקבע על ידי מהנדס העיר, והתכנית של המכנה הציבורי הערך בהחיעצות עם מהנדס העיר.

20. רישום

השטחים המיועדים לרכיבים ציבוריים, לאתרים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, יועברו ע"ש עיריית חיפה ללא חסרה ע"י יוזמי התכנית.

21. חניה

היוזמים יחזיקו חניה צמודה ומקורה לכל דירה בשטח התכנית ויבטיחו אחזקה תקינה ע"י הריסים, החניה תחובר לרח' "כירט" ע"ה היוזמים ובאחריות מהנדס העיר.

22. סלילת דרכים, קירות חומכים

- א. על יוזמי התכנית לבצע הפתוח המלא בשטח התכנית ולמלול הרחבת קרוך דליה לצד חלקה מס' 2 בגוש 11106, ביחד עם היבור רח' בירט, כולל מדרכות והיבור החניה בשטח התכנית לרח' בירט, שאר עבודות הפתוח יעשו עם גמר הקמת הבנינים.
- ב. היוזמים היבים להתקין קירות חומכים הדרושים עם סעקות בידי רח' בירט-דלית והחניון המקורה, בהתאם לתכנית שהאושרנה ע"י מהנדס העיר.
- ג. מתן היתרי בניה יהיה מותנה בהכנסת ביצוע כל עבודות הנזכרות בסעיפים א' ב' לעיל.

23. בניה בקרבת קרי חשמל

- א. היוזמים היבים להכנון ולהקים שני החנות טרנספורמציה תת-קרקעי, אחת ע"י כנין מס' (1), והשניה ע"י בנין מס' (8) שבחדשים בהתאם להנחיות חב' חשמל.
- ב. איסור בניה סמוכה ובקרבת קרי חשמל:
1. לא ינתן היתר בניה לבנות או חלק ממנו סמוכה לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה,
- מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

(תמסך 23)

- ברשת סחח נמרה 2מ'
- בקר סחח גבוה עד 22ק' 5מ'
- בקר סחח גבוה עד 110ק' 8מ'
- בקר סחח גבוה עד 150ק' 10 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק <sup>הקטן</sup> מ-2מ' מכבלים אלו, ואין להפזר מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת הב' לחשמל.

24. שירותים

א. ניקוז מי-גשמים-

1. מי הגשמים ינוקזו ע"י חילחול לקרקע או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת היעול מאושרת מיוחדת הכנויה ע"י מגיש התכנית ועל השכונם.
2. היוזמים חייבים להגיש תכנית היעול מי גשם לכצע אותה ועל השכונם. תכנית היעול הכלול פתרון להעול בשד' אכא חושי (דרך דליה) וכן מעביר המים תחת רח' בירם ע"י האתר לבנין ציבורי המסומן בחשריט מס' (11).

ב. בריכה-

1. לא תיבנה תעורת חיתר בניה לפני תחילת עבודת אישור ע"י מהנדס העיר שהבנין שעוסקים להקיסר יחזכר לקו בירב ציבורי.
2. לא תנתן תעורת לשמש בבנין לפני שיאשר מהנדס העיר כי תכנית הכנור הנרבעת לבנין בוצעה לשביעות דצורנו הוא ושל מהנדס משרותים הרפואיים או של בא-כוחו בהחום תכנור שטח העיר היפה.

ג. הספקת המים-

1. תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יתקינו היוזמים הידרנטים בכמות ~~הספקת~~ ובמקום שיקבע ע"י מהנדס העיר.
2. היוזמים חייבים לשאת בתוצאות כל השינויים הדרושים ברשת קרי המים הקיימת בשטח התכנית.

ד. סילוק האשפה-

סילוק האשפה יעשה ע"י השורה העירונית, היוזמים חייבים להכטיח בישה לרכב האשפה דרך החניון לכל אחד ממקומות ריכוז האשפה בקומה מרתף של הכנינים 1, 2, 3, 4, 5, 8 ובהיכנת שחיה 7. הגובה הפנימי של החניון לא יהיה פחות מ-3,5מ'.

4/

ה. מקלטים-

ירוזמי התכנית ידאגו להקמה מקלטים לשעה חדרים כחורך הכנינים כחתאם  
לדרישוח המוסדרו המוסמכים ולשכיעוח רצונם.

חש"ח - חש"ח תוכנית התיירות	
מס' תוכנית: 1000	
מס' חש"ח: 1000	
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000

ח ח י ס ר

בעלי הקרקע:

ירוזמי התכנית:

המתכנן:

אלטרנטיבי ש. אדריכל  
חיפה, רח' הנביאם 24

"עסק השמש" חב' ישראלית  
לפתוח כע"מ,

ש"ח חש"ח תוכנית  
מחזורי חש"ח  
חש"ח חש"ח תוכנית  
מס' חש"ח: 1000

עסק השמש חב' ישראלית לפתוח כע"מ  
SUN VALLEY  
DEVELOPMENT COMPANY LTD.



חיפה, 14.9.72

מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000

סיומה ז"מ	
2691-חש"ח תוכנית תח"מ	
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000

מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000
מס' חש"ח: 1000	מס' חש"ח: 1000

התורה והתקנות והבניה - חיפה

ת.מ.ס. חפ"ט 1430/15

**נהפוקדה**

בישיבה ה- 23 ב- 8.3.71

(-) ס.מ.ס. 1430/15

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

תכנית ת.מ.ס. חפ"ט 1430/15

**הוסלק לסתן חוקר**

בישיבה ה- 43 ב- 31.7.71

מחלקת התכנון והבניה

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה

ת.מ.ס. חפ"ט 1430/15

1817

מסדר חתמים

חוק ותקנות והבניה תשכ"ה-1965

מס' 1817

מס' ת.מ.ס. חפ"ט 1430/15

מס' 49

10-10-71

מחלקת התכנון והבניה

מחלקת התכנון והבניה

ת.מ.ס. חפ"ט 1430/15

1900

1182

8.3.73

התורה והתקנות והבניה - חיפה

מחלקת התכנון והבניה