

3001331

מחוז תכנון מקומי חיפה

שנתי תכנית מיוחדת מקומית, תכנית מס" חפ/1028 ב"

בנוי ברחוב הלל, שדרות אר"ם

גוש 10810

מרחב הכפרון מקומי חיפה
שנוי חכנית מיתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1028 ב'
כנוי ברחוב הלל - שדרות או"ם גוש 10810 הנושאת
ע"י האדריכל ש. גלעד ומשרד סכני מ. ימפולסקי
את פ. בן-אורן - מנכ"ל מוסמך בשם היוזמים "דירור"
"מגוט" וי. פריצקר ושוח' ונתקבלה ע"י הרעדה
המקומית להכנון ולבנייה ח. י. פ. ה.

1. שם וחלוח

חכנית זו תקרא "שנוי חכנית מיתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1028 ב' -
 בנוי ברח' הלל - שדרות או"ם גוש 10810" (להלן "חכנית זו") והיא תחול על השטח
 המוחסם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").
 התשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

א. חכנית זו מהווה שנוי לחכנית מס' חפ/229 - חכנית המיתאר של חיפה, שדבר אישורה
 פורסם בע"ר 422 מיום 15.2.34.

ב. חכנית זו משפיעה על החכניות המפורטות הבאות:

מס' חכנית	ה	ש	ס	עחון רשמי	ילקוט פרסומים	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף
חפ/422	חכנית בנין עיר של חיפה	גליון 12		708		5.8.37	
חפ/702	סטיית דרך ההר			1524		26.9.46	
חפ/1028	"מעונות ההר"	הלקוח 616, 115			639	18.12.58	

3. המקום

שטח החכנית נמצא בהדר הכרמל בין הרחובות שדרות או"ם והלל.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו הוא 13000 מ"ר (בקירוב).

5. מטרת התכנית

מטרת חכנית זו היא חכנון השטח לצרכי מגורים הוך הפרשת שטח לשטח צבורי פתוח.

6. גבולות התכנית

- מצפון:- חלק מחלקה 295/1 (רח' פועה) חלקה 143, 294 (שביל להולכי רגל) וחלק מחלקה 241 בגוש 10811
 ממזרח:- חלק מחלקה 295 (שד' או"ם) בגוש 10811 חלקה 120, 623 וחלק מחלקה 467 (רח' הלל) בגוש 10810 ורח' טבריה בגוש 10860
 מדרום:- חלק מחלקה 467 (רח' הלל) חלקה 117, 582, 113 בגוש 10810
 ממערב:- חלק מחלקה 480 (רח' הלל ושכיל) בגוש 10810 וחלק מחלקה 295 (שד' או"ם) בגוש 10811

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח	כ ע ל ו ת
10810	115	-	3858	דיור, מגוט זי. פריצקר ושות.
"	616	-	4862	דיור, מגוט זי. פריצקר ושות.
"	535	-		עיריה
"	525	-		עיריה
"	526	-		עיריה
"	532	-		עיריה
"	467/ד/2	-		עיריה
"	620	-		עיריה
"	580	-		רח' הלל
"	-	480		רח' הלל
"	114	-		עיריה
10811	-	295		שדרות או"ם
"	-	295/1		" "
"	-	143		" "
"	-	294		" "
"	-	374		" "

8. יוזמי התכנית

יוזמי חכנית זו הם "דיור" "מגוט" זי. פריצקר ושות.

9. כאור סימני החשרים

גבול החכנית
 אזור מגורים ג' מיוחד
 שטח צבורי פתוח
 דרך קיימת או מאושרת
 דרך חדשה או הרחבה
 שביל להולכי רגל מאושר
 קו רחוב
 קו בנין
 מס' הדרך
 מרווח קדמי מינימלי
 רוחב הדרך
 גבול חלקה קיימת
 גבול גוש
 גבול חלקה חדשה
 קו חשמל
 מס' קומות
 מס' חלקה קיימת
 מס' חלקה חדשה
 חנייה מקורה
 ירך לביטול
 אתר לבנין צבורי
 ככל השחל תת קרקעי

קו כחול עבה
 שטח צבוע צהוב
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום
 שטח צבוע אדום
 שטח צבוע חום ומטויט ירוק
 קו אדום שלם
 קו אדום מרוסק
 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
 ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
 קו ירוק מרוסק
 קו ירוק מרוסק עם משולשים מסני הצדדים לסירוגין
 קו שחור שלם
 קו מרוסק ומנוקד
 מס' רומי בתחומי קו הבנין
 ספרה ערבית
 אות עברית
 שטח צבוע צהוב ומטויט כחול
 קוים אדומים הוצים
 שטח צבוע חום ומוחתם חום
 קו כחול דק

10. דשימת התכליות

ישמש להקמת שני בניני
 מגורים אחד רב קומתי והשני בן
 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף
 כפי שמוגדר בתכנית המחאר
 כפי שמוגדר בתכנית המחאר

א. איזור מגורים ג' מיוחד
 ב. שטח צבורי פתוח
 ג. דרכים ושבילים

11. שטח הבנייה המותר

בנין א' בן 20 קומות מעל קומת עמודים מצד רח' הלל
 ו-23 קומות מעל קומת עמודים מצד שדרות או"ם
 ס"ה בבנין א'
 בנין ב' בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף ס"ה
 2מ 6540
 2מ 960
 2מ 7500 סה"כ

מרתף הבנין יכלול שטחים עבור:
 גן ילדים עם חצר אמודה, תחנת אם וילד
 ושטח למועדון לדיירי שני הבנינים.
 א. שטחי המרתף, המחסנים, תחנת אם וילד, גן ילדים ומועדון לא נכללים
 בשטח הבנייה המותר.
 ב. מותר יהיה להעביר שטח מבנין אחד לשני בגבולות 10% בתנאי שסה"כ
 שטח הבנייה המותר לא ישחנה.

12. מס השבחה

ישולם מס השבחה כחוק.

13. גובה הבניינים

גובה הבניינים כמוראה בחשדים.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פחחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר הונקת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוסי מלטרון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

15. השמוש בקרקע ובבניינים

לא ינחן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בחשדים לכל הכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

16. הפעלה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח צבורי פתוח, לאתר לבניין צבורי, דרכים ושכיל להולכי רגל, נועדים להחזקה וירשמו ע"ש פירית חיטה ללא תשלום.

17. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כפתואר בחשדים.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה הפעונה אשור רשויות התכנון.

18. הנאים מיוחדים

היוזמים יבנו על השכונם גן ילדים במרחף הבניין וצמוד לבן הילדים חצר, תכנית גן הילדים שתוכנן בהתייעצות ולהנחת דעת מהנדס העיר. כמו כן, יוקצה מקום במרחף הבניין לשביעה רצוף מהנדס העיר להחנת אם וילד - שתבנה על השכונ ה'יוזמים'.

גן הילדים עם החצר הצמודה ותחנת אם וילד ימסרו לעיריית חיפה ללא תשלום.

19. ביטול דרישות מאושרות

שטח הדרך המבוטלת הסווג בהתאם למוראה בהשריט.

20. שטח צבורי פתוח

צבורי

א. השטח הצבוע בהשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ומיועד לגינה צבורית.

ב. החקנת השטח הצבורי הפתוח תעשה על השכונ ה'יוזמים' לפי הנחיות של פח' הגנים כולל סדור מגרש משחקים וחבוצע ביחד עם הקמת הבניינים בשטח התכנית.

ג. חלק מהשטח הצבורי הפתוח המסומן באות ג' 1, ישמש כמעבר אספלט כניסה או יציאה למבניו לשטח החנייה הפרטית כמוראה בהשריט.

21. אחר לבנין צבורי

החלקות 525, 526, 620, 2/ד/467 וחלק מחלקה 616, מהוות אחר לבנין צבורי המסומן באות "ד" בהשריט ויעודו יקבע ע"י הועדה המקומית.

22. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע אח כל עבודות הפתוח בהחום אדמוניהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שהילה וכו'.

23. גדרות

א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקומה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. בין חלקות הבנייה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת של 3 ס"מ בגובה 1.20 מ' על מסד בטון.

ד. בין חלקות הבניה באזור מגורים - גדר חיה.

24. חנייה

יוזמי תכנית זו יתקינו על השכונם חנייה פרטית לפי מדר של מכונית לריה, ולפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

25. סלילת דרכים

- א. יוזמי החכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים (שדרות או"ם ורח" הלל) כולל פדרכות, החקנת נקוז לפי גשם, שתילת עצים בצד הדרך וכן העתקת עמודי חשמל לפי הצורך בצד הגובל עם הקרקע שלהם. כן על היוזמים לבצע את המדרגות בשביל להולכי רגל לפי החוק.
- ב. הרחבת הדרכים, הביטוח להננייה וכו' יקשו לפי חכנית הנדסית מפורטת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

26. תאורה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השביל להולכי רגל והשטח הצבורי הפתוח, כולל עמודים ופנסים לפי הצורך.

27. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתחנמוך 2 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'
 - בקו מהחעליון עד 150 ק"ו 10 מ'
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מהגברת החשמל.

28. תחנות טרנספורמציה

על יוזמי ו/או מבצעי החכנית לדאוג למקום בתוך בנין "א" לתחנת טרנספורמציה פנימית בתאום עם חברת החשמל.

29. מקלטים ומניעת רטיבות

- א. לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח חכנית זו אלא אם כן כוללת חכנית הבנין מקלט בהתאם לדרישות החוק.
- ב. לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח חכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליית הרטיבות לתוך הבנין או חדירתו לתוך המקלט לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

30. שריון חיים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצדו ניקוז השטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. גיון

לא הנחן תעודה לשמוס בכנין לפני שהבנין יחובר לביוב הצבורי לפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישה מכבי אש ולשביעה רצונם.

ה. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות בחקנות המפורשות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון ולבנייה של העיר חיפה לקבלת הנחהכזו, והועדה המקומית תהיה רשאה באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשהכזו.

מורד מוסמך

אדריכל

היוזמים ובעלי הקרקע

Handwritten signature and date: 22-11/19

Handwritten signature: ש. גלעד

Handwritten signature: י. זע

משרד טכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי מורד מוסמך
חיפה

ש. גלעד "דיוור", "מגוט" וי. פריצקר-נפת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע.פס' חפ' / 1028

הוסלק להפקדה

בישיבה ה' 35 ב' 1.72

(-) מ.פלמק / מהנדס העיר

(-) י.כ.רון / יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע.פס' חפ' / 1028

הוסלק לסתן תוקף

בישיבה ה' 51 ב' 12.72

מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מ.ח

תכנית: מס' חפ' 1028/2

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 56

מיום: 30.1.73 החליטה לתת תוקף

לחכונת הנזכרת לעיל.

מ.כ.ר. / יו"ר הוועדה

מ.כ.ר. / מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ' / 1028

מורטמה להסקדה בילקוט

מיום: 18.4.72 עמוד: 2350

תכנית מס' חפ' / 1028

מורטמה למחן חוקף בילקוט

מיום: 14.8.73 עמוד: 2181

5% על 248