

3001467

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ה ע י ר ו ח י פ ה

שינוי חכנית מתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1248 ב'

תכנון בגוש 10872 - תל עמל עליה - חלק א' (תיקון לחכנית חפ/1248 א')

הוגשה ע"י משרד השיכון באמצעות אדריכל ש. אלמוזניגי
ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה.

השם והתחולח

1.

חכנית זו תקרא "שינוי חכנית מתאר מקומית, מס' חפ/1248 ב' - תכנון בגוש 10872 - תל עמל עליה - חלק א' (תיקון לחכנית חפ/1248 א') ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לחכנית זו והמסומן באותו השם. החכנית והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד בכל הנוגע לתכנון זה.

היחס לתכניות אחרות

2.

א. חכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לחכניות המתאר הבאות :

1. חכנית מס' חפ/229 - חכנית המתאר של העיר חיפה. פורטמה למתן תוקף בע.ר. מס' 422 מיום 15.2.34.
 2. חכנית מס' חפ/229ב' - הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים "א". פורטמה למתן תוקף בי.פ. 1732 מיום 24.6.71.
 3. חכנית מס' חפ/1248א - תכנון בגוש 10872 - תל עמל עליה - חלק א', פורטמה למתן תוקף בי.פ. 1593 מיום 15.1.70.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין חכנית זו לבין אחת החכניות הנ"ל יקבע האמור בחכנית זו.

המקום :

3.

הקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת במורד הצפון מערבי של גבעת נוה שאנן מעל ואדי רושמה וכוללת את השטחים הבאים :

גוש 10872, חלקות 359, 360, 373, 610, 611
וחלקי חלקון 358, 357, 356, 354, 562, 536, 564, 586, 714, 563.
גוש 10879, חלקים מחלקות 195, 196, 197, 199, 200, 201, 204, 223, 269, 267, 268
גוש 10879 228.

שטח החכנית :

4.

41.3 דונם לערך.

גבולות החכנית :

5.

במזרח : חוצה דרך נוה שאנן ומשם צפון מערבה גובל בחלקה 704, 705, 694, 687, 665, 561, 562, 586, 588 כולן בגוש 10872.
בדרום : בקצה הדרומי של דרך נוה שאנן המורחבת בחור חלקה 195, 196, 268, 197, 223-204 כולן בגוש 10879.
בצפון : בחור חלקה ו/359, 2/359, 356, 358, 362, 353, כמתואר בתשריט הכל בגוש 10872.
במערב : בחור חלקה בגבול המערבי והדרומי של חלקה 223 בגוש 10879 וחוצה חלקות :

6. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש ויוזם התכנית :

משרד השיכון

8. מטרת התכנית :

חכנון מחודש של השטח במטרה לקבוע בנוי מוגדר, דרכים מורחבות, חנויות, מקום לחניות, אתר של בנין ציבורי לא מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים.

9. חלוקת אזורים ובאור ציוני התשריט :

ה ב א ו ר

גבול התכנית

גבול ומס' חלקה לביטול

גבול ומס' גוש

גבול ומס' חלקה מוצעת

בנין קיים

בנין להריסה

אזור מגורים מיוחד

אתר לבניני ציבור

אתר לבנין מסחרי

חזית חנויות

שטח ציבורי פתוח

שביל להולכי רגל מוצע

דרך קיימת

דרך מוצעת / הרחבת הדרך

דרך לביטול

חניה

מס' הדרך בתכנית

רוחב מרווח קדמי

רוחב הדרך

מס' יחידות וקומות מקסימליות

קו בנין

קו רחוב

מבנה טרנספורמטור

גבול תכנית מאושרת

נטיעת עצים על רצועת החניה

איתור בנין מוצע.

ה ס י מ ו ן

1. קו כחול עבה

2. קו מרוסק בצבע ירוק מס' מוקף בעיגול

בצבע ירוק

3. קו עם משולשים

4. קו דק ומס' עבה בצבע התשריט

5. שטח מוקף בקו ומנוקד בצבע התשריט

6. שטח מנוקד בצבע התשריט ומוקף בצהוב

7. שטח צבוע כחום מותחם כחום כהה

8. שטח צבוע בצבע חום מותחם חום כהה

9. שטח צבוע בצבע אפור

10. קו עבה סגול

11. שטח צבוע צבע ירוק

12. שטח צבוע אדום מטויט קוים אלכסוניים

בצבע ירוק

13. שטח צבוע חום בהיר

14. שטח צבוע בצבע אדום

15. שטח מטויט בקוים אלכסוניים בצבע אדום

16. שטח מטויט בקוים אנכיים בצבע התשכ"ט

17. ספרה ברבע העליון של העיגול בצבע שחור

18. ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול

בצבע אדום

19. ספרה ברבע התחתון של העיגול בצבע אדום

20. ספרה ערבית וספרה רומית

21. קו מרוסק בצבע אדום

22. קו בצבע אדום

23. שטח צבוע כחום מסומן באות (ט)

24. קו מרוסק עבה כחול

25. קבוצת עיגולים

26. שטח מוקף קו בצבע התשריט

10. פינוי והריסה

יוזמי התכנית חייבים לפנות ולהרוס המבנים הקיימים והמיועדים להריסה בגבולות התכנית, על חשבונם, בכל עת שיקבע ע"י מהנדס העיר.

11. שמוש בקרקעות ובבניינים :

- א. לא ינתן רשיון בנייה ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לא ינתן רשיון בנייה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

12. רשימת התכליות :

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

- | | |
|---|---|
| <p>א. מיועד להקמת 11 בנייני קומה לשיכון מאורגן בגובה 6-8 קומות, מעל קומת עמודים חלקית, - הכניסה ממפלס בניינים מדרך נוה שאנן ו/או ממפלס דרך שרות, באמצעות גשרים.</p> <p>ב. מיועד לבנין 6 חנויות + קיוסק, בקומה עליונה במפלס דרך שרות מס' 4, מעל ק' מועדון ומעל קומת גן-ילדים ומקלט.</p> <p>ג. מיועד לבנין ציבורי בעל אופי לא מסחרי, כמו : מועדון או בית-כנסת, או תחנה לאם ולילד, או גן-ילדים וכיו"ב.</p> | <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>אתר לבנין מסחרי</p> <p>אתר לבנין ציבורי</p> |
|---|---|

13. שטח הבניה המותר :

- א. שטח הבניה המותר לבניינים הכלולים בתכנית זו : למגורים, למרכז מסחרי ולבנייני צבור יהיה בסך 25,000 מ"ר. יהיה ניתן להעביר שטח בניה מותר מבנין לבנין, ובתנאי שטח הכל שטח הבניה המותר, לא יגדל בעקב כך.
- ב. לא תורשה כל תוספת בניה ו/או קומות מבנין הקיים המסומן במספר 17.

14. חלוקה חדשה :

- א. החלקות הרשומות המופיעות בתשריט תאותרנה ותוקנה מחדש לפי המסומן בתשריט.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בטלים בזאת.

15. השטחים הפנויים מסביב לבניינים :

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבול תכנית זו.
- ב. מגיש התכנית יתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי-אשפה, שבילי גישה, מקומות לחליית כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניינים (או בתוכם). בהתאם לתכנית מעובדת ע"י מגיש התכנית והמאושרת ע"י משרד מהנדס העיר, וסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.
- ג. בעלי ו/או מחזיקי הדירות יהיו אחראים להחזקת תקינה של הגינות והמחנקים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים.
- ד. כל רשיון בנייה יותנה בהקמת גדר-אבן טבעית לאורך חזית החלקה וגבולה ובנטיעת עצים בשעור של 20 עץ לדונם, אולם לא פחות מ-20 עץ לחלקה.

16. גובה הבניינים :

- א. גובה הבניינים בשטח התכנית הזו יהיה לפי האמור בסעיף 12 ובהתאם למסומן בתשריט.
- ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבניינים פרט לצינורות איורור, מעשנות ואנטנות (כולל טלוויזיה) שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל הבניינים, לפי שיסומן בתכנית היתר-הבנייה.

17. קו הבנין :

- א. כל הבניינים בשטח התכנית יבנו בתחום קווי הבניין המסומנים. חריגה תורשה בתנאי שלא תפגע בפרויקטים המינימליים מהדרכים.

18. שבילי גישה ותאורה :

- א. על מגישי התכנית להתקין שבילי גישה בכל הבניינים כולל רשת חשמל ותאורה.
- ב. כן יתקינו מגישי התכנית תאורה ברחובות כולל פנסים בשטח התכנית.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים :

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות בבניינים יהיה בצורת אחידה ומגובשת.
- ב. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יותקנו צינורות ועל הקירות החיצוניים של הבניינים ומיכלי גז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל מסד הבניין שהותקן במיוחד לכך, או כשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך. מותר גם התקנת מערכת הספקת גז מרכזית.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למיכלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ה. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית ובצבע אחידים.
- ו. לא יתותר התקנת דודי שמש וחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מגיש התכנית.
- ז. השטח העליון של גגות הבניינים יוחזקו ע"י בעלי ו/או מחזיקי הדירות בצורה נקיה ולא תורשה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.
- ח. תותר התקנת אנטנת טלוויזיה מרכזית בלבד, בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון).

20. השתתפות בנטיעת השטחים הציבוריים הפתוחים :

- א. מגישי התכנית חייבים לפתח על חשבונם השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית ולהתקין בהם מגרשי משחק לפי תכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר.

21. רישום והפקעה :

- א. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, בנייני ציבור, יופקעו בהתאם לסעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום.

22. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. חפירה בקרבת כבלי חשמל התת-קרקעיים תעשה לאחר תאום עם חברת החשמל.

23. פלילת דרכים ושטחי החניה :

שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה והנטיעות בהם בשבילים להולכי רגל, וכל התעלות יותקנו ע"י מגישי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר.

24. שרותים :

א. ניקוז מי הגשם : מי גשמים ינוקזו ע"י חילחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב :

1. לא ינתן היתר לבניה לפני מתן אישור ע"י מהנדס העיר לתכנית לביוב ציבורי בשטח ולפני שיובטח שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.
2. לא תנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שיאשר מהנדס העיר כי תכנית חבור הבנין לביוב בוצעה בהתאם לתכנית של מהנדס משרד הבריאות או של בא כוחו בתחום שטח תכנון העיר חיפה.

ג. הספקת מים :

תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יתקימו מגישי התכנית הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום לפי דרישת שרות כיבוי אש העירוני.

ד. מקלטים :

יבוצעו בהתאם להוראות הג"א שקהיינה בתוקף בעת הגשת התכנית וקבלת היתר הבנייה.

המתכנן :

מגישי התכנית

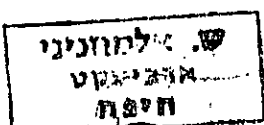
בעל י ק ר ק ע :

ש. אלמוזניני, אדריכל

מנהל מקרקעי ישראל

1.2.79

משרד השיכון
משרד הבינוי והשיכון
חיפה
ד"ר העצמאות 21, חיפה
טל. 660961 272



הועדה הפדומית לחכונ ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1248/1

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 30 ב' 2/7/75

יושב ראש הועדה 55'3' (-) ח.א.א.ד.ן

סגן ראש הועדה סגן ראש הועדה

הועדה הפדומית לחכונ ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1248/2

הומלץ למתן חוק

בישיבה ה' 107 ב' 30.5.77

יושב ראש הועדה יושב ראש הועדה

סגן ראש הועדה סגן ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

חכנית 1248/1 מס' חפ' 54

הועדה המחוזית בישיבתה ה'

מיום 30.8.77 החליטה לתת חוק

לחכנית ולמכירת לעיל

סגן מנהל כללי לחכונ יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

חכנית 1248/2 מס' חפ' 14

הועדה המחוזית בישיבתה ה'

מיום 2.12.75 החליטה להפקיד את

החכנית למכירת לעיל

סגן מנהל כללי לחכונ יושב ראש הועדה

חכנית מס' 1248/1 פורסמה למחן חוקי בילקוט

הפרסומים מס' 2555 מיום 26.7.77 עמוד 476

חכנית מס' 1248/2 פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 2293 מיום 3.2.77 עמוד 787

ל' גז' א' 66