

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מסורסת - תכנית מס' חס/811/ה' מגורי ויזניץ, הוגשה ע"י אגודת "יחל ישראל" ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה.

1. שט וחלות

תכנית זו הקראו- "שינוי לתכנית מסורסת, תכנית מס' חס/811/ה' "מגורי ויזניץ" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומחווה חלק בלתי גמרי מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות (במקרה של תכנית מסורסת).

א) על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורסות מטה.

ב) התכנית מחווה שינוי לתכניות הכאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בהו-

מס' התכנית	שטח התכנית	מס' ע"ר	מס' י"כ	תאריך פרסום לתקנה	תאריך פרסום לתקנה
חס/811/ב'	רמת התאנים	825		2.3.1961	
חס/1492	בית הורים מקור ברז			23.12.1971	1.3.1971

3. הקרקע

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהודו הכרמל, בסוף רח' מקור ברז.

4. שטח התכנית

א) שטח התכנית הוא 3732.0 מ"ר.

ב) חלקות השטחים (מגורים, מסחר, צגורי פחוח, אחרים לבנייני צבור, דרכים, פרטי פחוח וכו') תהיה בתחום לפיטלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

מפאנו-11 - לאורך גבול החלקת "א", אתר לבנייני צבור, אשר בתכנית המפורסת חס/1492 וחוצה את חרחוב מקור ברז.

מפאנו-10 - לאורך החלקות 10, 11, 12, 38, 37 שבגוש 11188.

מפאנו-37 - בחמשן הקו המפריד בין החלקות 37 ו-34 שבגוש 11188 וחוצה את החלקה 60 שבגוש 11188.

מפאנו-57 - לאורך המשך רחוב מקור ברז בתוך החלקה 57 שבגוש 11188.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
11188		57	עיריית חיפה
11188		59	עיריית חיפה
11188		60	עיריית חיפה
11188		67	עיריית חיפה

ראו רשימה מצורפת.

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם - אגודת "יחל ישראל".

8. מטרת התכנית

יצירת חלקת בניה של 2700 מ"ר להקמה מבנה מגורים. המבנה יכלול 6 קומות 22-19 יחידות דיור, המיועדים לזוגות צעירים.

9. באור שימני התשריט

- קו כחול עבה
 - שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
 - שטח צבוע ירוק
 - שטח צבוע ירוק ומשובץ ירוק כהה
 - שטח צבוע אדום
 - קווים אדומים מקבילים
 - ספירה שחורה ברבע העליון של העגול
 - ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
 - ספירה אדומה ברבע התחתון של העגול
 - קו אדום
 - קו שחור
 - ספירה ירוקה
 - ספירה שחורה
 - קו אדום מרוסק
 - קו אדום מרוסק ומנוקד
 - ספירה רומית
 - אות"ע"
 - שטח צבוע חום בהיר
- גבול התכנית
 - אזור מגורים מיוחד
 - שטח פרטי פתוח
 - שמורת טבע
 - דרך מוצעת או הרחבת דרך
 - דרך לבטול
 - מספר הדרך
 - מרווח קדמי מינימלי
 - רוחב הדרך
 - קו רחוב
 - גבול חלקה מוצעת
 - מספר חלקה קיימת
 - מספר חלקה מוצעת
 - קו בנין
 - קו השמל
 - מספר קומות
 - קומת עמודים
 - דרך קיימת או כאושרת

10. שמוש בקרקע

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

11. רשימת התכליות

- אזור מגורים מיוחד
 - שטח פרטי פתוח
 - שמורת טבע
 - דרכים ושבילים להולכי רגל.
- שכונ לזוגות צעירים
 - גנון ומתקני משחק לילדים
 - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
 - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

12. הפקעה ורשום

כל השטחים הפיזועים, בהתאם לתכנית זו, לדרכים - נוקדים להפקעה בהתאם לטעיף 188 של החוק להכנון ובניה תשכ"ה (1965). ויירשמו על שם עיריית חיפה

13. 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 אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תוחר לצרכי רשות בסמרי האחוזת רק על יסוד הכנית חלוקה, השעונה אשור רשויות התכנון.
- ד. החלקה המוצעת "א" תירשם על שם בעל החלקה "יחל ישראל".
- ה. החלקה המוצעת "ב" תירשם על שם בעל החלקה "יחל ישראל".

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בחשריט.

15. שטח צבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להשתתף בפחוח השטחים הצבוריים הכלולים בתכנית 5811.

16. שטח פרטי פתוח

החלקה החדשה "ב"ז - סווג כשטח פרטי פתוח ויוחקנו בו מתקני משחק לילדים ע"י היוזמים ועל חשבונם - בתאום עם מחלקת הבנים.

17. שמורת טבע

על יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה להתחייב להשתתף בפחו שטח שמורת הטבע שבתחומי תכנית 5811.

18. שטח הבניה הטותר
על החלקה החדשה "א" לא יעלה שטח הבניה הטותר הכולל מעל 1760 מ"ר (ברוטו).
19. גובה הבנינים
באזור מגורים מיוחד - חלקה חדשה "א" - יהיה גובה הבנינים בהתאם לתכנית המתאר.
הבנינים יהיו בני 6 קומות + עמודים.
מספר הקומות מהיהם לקומת מגורים על קומת עמודים ומסד.
20. שמירה על הצורה החצונית של הבנינים
(א) גמור המבנים וקצובם ייקשה בתאום ובהנחה דעה מהנדס העיר.
(ב) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החצוניים של הבנינים, כולל פתחי החלונות וזמרים, טנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
(ג) לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
(ד) לא יותקנו חוטי שלמון על הקירות החצוניים של הבנינים.
(ה) לא יותקנו ארובות להנורי המוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוצרו ע"י מהנדס העיר.
(ו) לא תורשה הקמת אנטנה לסלוידיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
(ז) לא יורשה חבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
(ח) התקנת פרסומת וחלונות ראות תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
21. פתוח המגרש
על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אימותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
22. מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט למוסכים פרטיים בצורה מבנה או סככה ולהתחנה טרנספורמציה של חברת החשמל, במרווחים הצדדיים או קדמיים.
23. גדרות
הגדרות בתחום הבניה זו ייבנה כדלקמן:-
(א) בצד הנמוך של הדרך:- גדר שקופה ממוטות ברזל למי תכנית שתמושר ע"י מהנדס העיר.
(ב) בין חלקות בניה באזור מגורים:- גדר רשת וגדר חיה.
24. סלילת דרכים
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולה בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי-גשם ושתילה והעמקת עמודי השמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה, יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האחריים שיועברו על ידם על שם העיריה.
25. תניח
על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתוח בעית החניה, בהתאם למסומן בתשרים.
26. תאורה
בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית, חייבים להתקין על חשבונם תאורה הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים אחרים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

27. איסור בניה מתחם ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחם לקווי החשמל עיליים, בקרבת קווי החשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה כאן. מנכ"ל משרד אל הקרקע ובין החיל העצמאי והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולס ו/או הקרוב ביותר של המבנה -

כרש מתח נמוך

בקר מתח גבוה עד 22 ק"ו

בקר מתח עליון עד 110-150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין להעורר מעל ובקרבת כבל החשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה של חברת החשמל.

תנאים מיוחדים -

א) יש להסדיר הגנה מתאימה לעמוד מתח גבוה מס' H 5/16 הנמצא בתוך שטח הדרך, הדבר יעשה על חשבון היזמים, בתאום ועפ"י הנחיות חברת החשמל.

ב) יש להעתיק את העוגן על עמוד מתח גבוה מס' H 5/16 אל מחוץ לשטח הדרך. הדבר יעשה על חשבון היזמים, בתאום ועפ"י הוראות חברת החשמל.

28. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הבניה וזו על מניית בקשה בניה לישראל. לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

29. מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו בתכנית למקלט, בהתאם לחוק הישראלי ולא תוצא העודה שמוש בבנין אלא אם התחנן כובע לשביעות רצון יועץ הב"א.

30. ש ר ו ת י מ

א) נקודת סי בשם לא ינתן היתר בניה בשטח בטרם הובטח בצד נקודת השטח, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונות.

ב) אספקת מים לבנינים בשטח התכנית זו תיעשה ממקרכת אספקת המים של עיריית חיפה, לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להחקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירת שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג) ב י ו כ יש לחבר את המבנים שיחוכננו במקום לכיוב הצבורי הקיים, באשור ראש המינהל. לא יוצא היתר בניה בטרם תאושר התכנית לכיוב צבורי ע"י ראש המינהל להפעול ולשביעות רצונות.

ד) הידרנטים על בעל הקרקע להחקיין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, למי דרישה מכבי אש ולשביעות רצונם.

מסמך תכנית הבניה
מס' תכנית: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000

מסמך תכנית הבניה
מס' תכנית: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000

מסמך תכנית הבניה
מס' תכנית: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000

מסמך תכנית הבניה
מס' תכנית: 100/1000
מס' חש"מ: 100/1000

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.פ. מס' חפ/811

הוטלץ להפקדה

בישיבה ה' 5.7.79

יחסי (-) 5712 א

יחסי חפ"ד **יושב ראש הוועדה**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.פ. מס' חפ/811

הוטלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 14.4.80

יחסי (-) 5712 א

יחסי חפ"ד **יושב ראש הוועדה**

1. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

2. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

3. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

4. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

5. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

6. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

7. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

8. **הצגת תוכנית** - הצגת תוכנית תכנון וביצוע פיתוח אזורי תעשייה ומוסדות ברחובות חפ"ד 5712 א, תחום המיועד לפיתוח אזורי תעשייה ומוסדות, על-פי תוכנית התכנון והביצוע מס' חפ/811.

תכנית מס' חפ/811 מורכבת להפקדה בילקום

חפ"ד מס' 2600 מיום 31.1.80 עמוד 928

טשרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז **חיפה**

מרחבי-תכנון-מקומי

תכנית **חפ"ד מס' חפ/811**

חזקת המחוזית בישיבתה **14**

מיום **6.5.80** החליטה לתת תוקף

לחכנית הנוכחית לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הוועדה

תכנית מס' חפ/811 מורכבת למתן תוקף בילקום

חפ"ד מס' 2661 מיום 30.9.80 עמוד 95

5 גרסה נוספת

התכנית מס' חפ/811

מורכבת להפקדה

התכנית מס' חפ/811

מורכבת למתן תוקף