

מרחב תכנון מקומי
ח פ ה

שנוי תכנית מעורטת מס' חפ/811ג', בניה ברמת ויזניץ, הוגשה ע"י אג' "יחל-ישראל" ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, היפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/811ג', בניה ברמת ויזניץ, 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 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר היפה וכל התקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/811ג'	רמת התאנים		825		2.3.61

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל בסוף רח' מקור ברוך.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 2159 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לשכלה המסומנת בתשריט (אזור מגורים מיוחד, שטח צבורי פתוח, אתר לבניני צבור, דרכים וכו').

5. גבולות התכנית

- מצפון:- לאורך גבול חלקה 72 בגוש 11188.
- מזרח:- לאורך גבול חלקות 5,4 בגוש 11188.
- מדרום:- לאורך גבול החלקה 59 בגוש 11188.
- ממערב:- לאורך רחוב מקור ברוך.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
11188	45,		אג' "יחל ישראל"

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם אגודת "יחל ישראל".

8. מטרת התכנית

בניה מגורים לזוגות צעירים וסווג חלק מהחלקה לבניה צבורית. (גן ילדים, טיפת חלב, מעון יום וכו'). השטח המיועד לאתר לבניני צבור יועבר לבעלותה של עיריית היפה, ללא תמורה.

9. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כהום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית	אתר לבניני צבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רוחב
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
ספרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קווי בניין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו השמל
ספרה רומית	מספר קומות
אות ע'	קומת עמודים, שרותים ומקלט

10. שמש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים	שכון לזוגות צעירים
שטח צבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה
אתר לבניני צבור	גן ילדים, טיפת חלב, מעון יום
דרכים	כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשטח צבורי פתוח ולאחר לבניני צבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק תכנון ובניה תשכ"ה (1965) ויירשמו על שט 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 הכלולות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רהובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
 - ג. חלוקת משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזת, רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון.
 - ד. החלקה המוצעת "א" חרשט על שם בעל החלקה "יחל ישראל".
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " |
| " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " |
| " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " |

14. אתר לבניני צבור

האתר לבניני צבור (מסומן באות "ג" בושריט) ישמש ל-: גן ילדים, טיפת חלב, ו/או מעון יום.

שטח הבניה וגובהו ייקבעו ע"י הועדה המקומית על סמך תכנית הבנין שתוגש. בסמכותה של הועדה המקומית לשנות יעודים של האהרים לבניני צבור.

15. שטח צבורי פתוח

יוזמן התכנית חייבים להשתתף בפתוח שטח צבורי פתוח הכלול בתכנית. הפתוח כולל פינות משחקים לילדים בשטח זה, במפלס ובחזית לרחוב, תותר הקמת משטח למקומות חנייה, בהתאם לתשריט, והוא יוחקר ליוזמי התכנית.

16. שטח הבניה המותר

- על החלקה החדשה "א" לא יעלה שטח הבניה המותר הכולל מעל ל-1000 מ"ר.
הועדה המחוזית תהיה רשאית לאשר תוספת מעל לשטח הבניה הנ"ל.
17. הבנינים שעל החלקה "א" יהיו בני 4 קומות + עמודים. מספר הקומות מתיחס לקומת מגורים, על קומת עמודים, שרותים ומסד.

18. שמירה על הצורה חיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות והחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוסי 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 הקמתה של אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה הכור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל חוץ-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

19. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות הנומכים, נקוז, שתילה וכו'.

20. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמתם של מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולתחנות טרנספורמציה של חב' החשמל במרווחים הצדדיים או הקדמיים. במקרה והמבנה יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנתו של שעריט הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

21. גדרות

- גדרות בתחומה של תכנית זו ייבנה כדלהלן:-
- א. גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת.

22. חניה

על יוזמי תכנית זו לפתור בעיות החניה בהתאם למסומן בחשריט.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכוללה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכוללות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה והתעקת עמודי השמל והם 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 האתר שיועברו על ידם על שם העירייה.

במקרה של הרחבת דרכים

בעלי הקרקע הכוללים בתכנית זו או הגובלים אהה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

24. תאורה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על השבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן 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 הקיצובי והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:-

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

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חב' החשמל לישראל.

27. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

28. שרותים

א. בקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה באם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנון מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח של תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אשרור של מהנדס העיר, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על היוזם להחקין הידרנטים לכבוי אש לפי דרישתם של מכבי אש ולשביעות רצונם.

29. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנתה של תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מוקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה זו והוועדה המקומית תהיה רשאית באזורה של הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

יוזמי התכנית:-

אגודת "יחל ישראל"
רמת ויזניץ - חיפה

המתכננים:-

מ. ראש-י. קומט-א. קנר,
ארכיטקטים ומהנדסים בע"מ

מודד מוסמך:-

ב. ברמן ושוח,
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך

16

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס' 2811 / מס' 19.3.75

הוספת למתן חוקף

בישיבה ה- 24 ב-19.3.75

יושב ראש הועדה: *י. יואל*

מהנדס העיר: *[Signature]*

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס' 2811 / מס' 17.3.74

הוספת להפקדה

בישיבה ה- 69 ב-17.3.74

יושב ראש הועדה: *(-). י. אלמוגי*

מהנדס העיר: *(-). י. כהן*

116

18

תכנית מס' 2811 / מס' 15.7.74

מורסמה לתוקף בלוקס

מס' 2038 / מס' 2157

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: 100

תכנית מס' 2811 / מס' 15.7.74

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 2

מיום: 15.7.75

החליטה לתת חוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

1 כ"ו ט"ז תשל"ו

תכנית מס' 2811 / מס' 1.1.76

מורסמה לתוקף חוקף בלוקס

מס' 2184 / מס' 873