

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1538 "בנייה לזוגות צעירים ברח' ברל"
הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלוקה

תכנית זו תיקרה "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1538 - בנייה לזוגות צעירים ברחוב ברל" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוהחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

א. הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות התכנית המיתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 422 מיום 15.2.1934 ולכל התיקונים והשינויים שהלו או יחולו בה מעתה לפעם במידה ואינן נוגדות את התקנות המפורטות מטה, בתכנית זו.
תכנית זו מהווה שינוי לשינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' 1538 - "בנייה לזוגות צעירים ברחוב ברל" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1840, חשל"ב, עמ' 2105 (20.7.1972).

ב. תכנית זו משפיעה לגבי הקרקע הכלולה בה על התכנית ממפורטת, מס' חמ/918 - חיפה - שכון עממי - קריית רמז" הצמודות - שאושרה לפתח תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה 240 מיום 13.11.62.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
ד. תכנית זו מבטלת את התכנית מס' חמ/1538 - "בנייה לזוגות צעירים ברחוב ברל" - הוספת קומה", אשר אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 36 מיום 7.3.1972.

3. תמ"מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברשות רמז הצמודות.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 5,500 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

מצפון : חוצה את חלקה 289 בגוש 11200 וחוצה את רחוב ברל קצנלסון.
ממזרח : גובל עם חלקות 288, 265 בגוש 11200.
מדרום : חוצה את רחוב ברל קצנלסון וחוצה את החלקה 289 בגוש 11200.
ממערב : חוצה את חלקה 289 בגוש 11200.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11200, חלקי חלקות 289, 298.

7. יוזמת התכנית

יוזמת תכנית זו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-6 קומות ומספר הדירות מ-36 ל-48 דירות המיועדות לזוגות צעירים.

69. באור סימני החברים

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כחול ומותחם כחום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
סמרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
סמרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי
סמרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל 22 ק"ו
קו מרוסק ירוק	קו ביוב

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בחצומי התכנית לכל הכליה שחיא, אלא להכליה המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד
מיועד להקמת 2 בניני מגורים לזוגות
צעירים בתנאים המפורטים בסעיף 14 דלהלן.
כפי שמוגדר בתכנית המאחר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

- כל השטחים המיועדים בתחומם לתכנית זו לרכיבים, נועדים להפקעה בתחומם לסעיפים 188-190 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית חיפה.
- השטח המוצע כמגרש בנייה יוחבר לעיריית חיפה עד 1 לאוגוסט 2033 עם זכות להארכה נוספת של 99 שנים, בדמי הכירה נומינליים.

13. תלוש חבשה

החלקה החדשה תרשם בספרי האחוזה בתחומם למוראות בהשריט.

14. שטח הבנייה המותר

על החלקה המוצעת תותר הקמת 2 בנינים בני 6 קומות על קומת עמודים. כל בנין יכול ל 24 דירות בשטח של 70 מ"ר ברוטו כל דירה בסה"כ 48 דירות.

15. גובה הבנינים

הבנינים יהיו בני 6 קומות, מספר הקומות מתייחס לקומת מגורים בלבד, נוסף לקומת עמודים ומסד.

16. שמירת על הצורה התיאורית של הבנינים

- לא יוחקנו צורות גז על הקירות התיאוריים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- לא תותר התקנת דגדי שמש לחומס מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו למי תכנית כללים מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות התיאוריים של הבנינים.
- לא יוחקנו ארובות לתנורי חמות בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- לא תורשה הקמת אנטנה לשליחיות לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית על כל בנין שאליה תחובר כל דירה.
- לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חם-קרקעי.

מגיש הבקשה להיתר בנייה לבצע את כל עבודות בתחום החלקה החדשה, כולל קירות וזמבים, גקוז, שחילה וכו'.

18. מבני עזר במרווחים

ללא חוור הקמה מבנים במרווחי הבנינים מרט לתחנות טרגספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או הקדמיים.

19. גדרות

הגדרות בתחום חכניה זו יבנו כדלקמן:-

- א. בצד הנמוך של הדרך : גדר שקומה ממוסות ברזל לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. כין חלקות בנייה ושטח צבורי מחוץ - גדר רשת של 3 מ"מ בגובה 1.20 מ' על מסד בטון.

20. חנייה

בשטח הרחוב יבוצע כמתרון לבעיית החנייה מפרץ חנייה לכל אורך המגרש בהתאם לחכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

21. סלילת דרכים

מגישי בקשה להיתר בנייה חייבים להוציא לתועל על חשבונם את סלילת חדרך הכלולה בחכנית זו. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקודות לפי גשם ושהילה והענקת עמודי חשמל.

22. בניית בקרבת קווי חשמל

- א. אספקת החשמל לבנינים חיה רק ע"י כבלים חת-קרקעיים.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

- ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבליט אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור ותסכמה מחברת החשמל.

23. תחנות טרגספורמציה

לא הורשנה תחנות טרגספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו, על מגישי בקשות בניה לכלול בתכנוניהם את ידרש תחנות טרגספורמציה מגימות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

24. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא תוצא העזרה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ חב"א.

25. שרותים

- א. גקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה כטרם הובטח כיצוע ניקיו חשט בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

- ב. אספקת המים
אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, העשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. הנייה

1. לא ינתן היתר בניה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לבנין צבורי.
2. לא תנתן העזרה לשמוש בבנין לפני שיחובר לבנין הצבורי ולפני מחן אשר מהנדס העיר כי חכנית הבנין הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.
3. עו הבנין הנוצח את חשט ממזרח למערב יבוסל ובמקומו יוחקן קו חדש לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ד. חידושים

על בעל הקרקע להחזיק על אדמתו חידושים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונם.

26. ת.נ.ח.ת.

כל הסעונים המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מהן הנחות מנומרות מתקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבנייה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לרחות בקשה כזו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.נ.ח.ת. מס' 1538/ב

הוסלק למתן תוקף

בישיבה מס' 52 ת. 19.3.73

יושב ראש הועדה

סגן מנהל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.נ.ח.ת. מס' 1538/ב

הוסלק להסקרה

בישיבה מס' 42 ת. 5.6.72

יושב ראש הועדה

סגן מנהל

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 1538/ב

הועדה המחוזית בישיבתה מס' 72

מיום 20.11.73

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 1538/ב

הועדה המחוזית בישיבתה מס' 44

מיום 11.7.73

החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1538/ב פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2004 מיום 28.4.74 עמוד 1316

תכנית מס' 1538/ב פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 1857 מיום 21.9.72 עמוד 43

י באר 3