

3002426

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנוי לתכנית מתאר חפ 1157 יד' -

"מגורים ביזרעאליה מזרח"

נערך ע"י: אל מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד אדריכלים

מרחב תכנון מקומי, חיפה.

שינוי תכנית מתאר, תכנית מס' חפ 1157 י"ד - מגורים ביזרעאליה מזרח.  
הוגשה ע"י שכונ ופתוח לישראל באמצעות אדריכל פרופ' א. מנספלד ואומצה  
ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

רשימת הסעיפים:

1. שם וחלות
2. יחס לתכניות אחרות
3. המקום
4. שטח התכנית
5. גבולות התכנית
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
7. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע
8. מטרות התכנית
9. באור סימני התשריט
10. שמוש בקרקע
11. רשימת החכליות
12. הפקעה ורשום
13. חלוקה חדשה
14. מספר יחידות הדיור המותר והוראות בניה
15. גובה הבנינים
16. עצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
17. פיתוח המגרש
18. שטח צבורי פיתוח
19. שטח בניה מותר וקוי בנין
20. מבני עזר במרווחים
21. גדרות
22. סלילת דרכים ושטחי חניה
23. חניה
24. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
25. תחנות טרנספורמציה
26. תאורה
27. מקלטים
28. שרותים
29. היטל השבחה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ' 1157-י"ד - מגורים ביזרעאליה מזרח" - להלן "תכנית זו", והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריטי") התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

מס. התכנית	שם התכנית	מס. י.פ.	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ 778 א'	בנוי על חלקות 177, 175, 173 ו-199 בגוש 203-199 וחלקות 88-85 בגוש 11200	1714	19.04.71
חפ 1157 ב'	יזרעאליה מזרח	1403	23.10.67
חפ 1316	הרחבת רח' חניתה	1518	17.04.69
חפ 1784	שפור תואי קטע דרך שמחה גולן ודרך יוחנן רטנר	2906	15.9.83

ג. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכנית מיתאר מס. 229 ב - הגדלת אחוזי בניה באיזור מגורים א' מס. י.פ. 1732 מיום 24.6.71.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקצה יזרעאליה בחלק המזרחי בין הרחובות שמחה גולן ורחוב חניטה מצפון.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא בקירוב 37.78 דונם.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט:

- בצפון מזרח - רחוב חניטה
- בדרום מערב - רחוב שמחה גולן
- בצפון מערב - רחוב אבא הלל סילבר
- בדרום מזרח - צומת הרחובות חניטה ושמחה גולן.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10881 חלקה 20 (חלק) גוש 11200 289 (חלק) גוש 10881 חלקה 22 (חלק)

7. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

יוזמי התכנית - שיכון ופיתוח לישראל.  
בעלי הקרקע - הימנותא בע"מ ובעלי חלקי חלקה 35 ו-34 לשעבר (משפ' סניצקי - כ-400 מ"ר).  
עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

יעוד שטח לבנייני מגורים בני עד 4 קומות מגורים (למעט קומת מסד ועמודים), שטח למוסד לילדים (גן או מעון) ושטח ציבורי פתוח, כל זאת מתוך מגמה ליצור יחידת תכנון שלמה מבחינה פונקציונלית ארכיטקטונית ואסתטית.  
הבנין הקיים על אתר מס' 3 חלקי חלקה 35 ו-34 ישולב בתכנית.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה-
גבול גוש	קו ירוק
איזור מגורים עד 4 קומות	שטח צבוע צהוב-
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול-
אתר לבנין צבור	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה-
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר-
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום-
זכות מעבר להולכי רגל לצמיתות	שטח צבוע צהוב ומטויט אדום-
מספר הדרך	סיפרה ברבע העליון של העגול-
קו בנין מרווח קדמי מינימלי	סיפרה ברבע ימני ושמאלי של העגול-
רוחב הדרך	סיפרה ברבע תחתון של העגול-
קו רחוב	קו אדום-
גבול חלקה מוצעת	קו שחור-
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה-מוקפת עגול ירוק מרוסק
מספר חלקה מוצעת	סיפרה שחורה-
קו בנין	קו אדום מרוסק-
קו חשמל עילי	קו אדום מופסק בסימן
כבל חשמל תת קרקעי מתח נמוך	קו אדום מרוסק מופרד בשתי נקודות
כבל חשמל תת קרקעי מתח גבוה	קו אדום מרוסק מופרד בשלוש נקודות
מספר מקומות	סיפרה רומית
בנין קיים	מצולע מנוקד
בנין להריסה	מצולע מנוקד מותחם בקו צהוב

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אתר מס' 1: בניני מגורים בני 4 קומות מגורים למעט קומות מסד ועמודים.  
אתר מס' 2: בניני מגורים בני 3 קומות מגורים למעט קומת מסד ועמודים.  
אתר מס' 3: בנין קיים או לפי המסומן בתשריט.  
אתר מס' 4: שטח לבנין ציבורי - גן ילדים או מעון  
באתר אפשר לבנות בנין בן 3 קומות בהתאם לקוי הבנין כמופיע בתשריט ושטח הבניה יהיה מכסימום 80% ברוטו.  
אתר א, ב, ג: שטח ציבורי פתוח, כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.  
שביל להולכי רגל: זכות מעבר להולכי רגל לצמיחות - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה, ניתן יהיה לשנות מקום השביל להולכי רגל הקושר את רח' חניתה עם רח' שמחה גולן בהתאם לתכנית הפתוח, כך שיתאים לטופוגרפיה.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים הנמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים; לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזוריים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות חלקות המוצעות כמתואר בתשריט. תכנית החלוקה לשטח לצרכי רשות, תותאם להעמדת הבנינים, כפי שיאשרו ויבוצעו בפועל.
- ג. חלוקת משנה של חלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. מספר חלקות מגורים ינתן ע"י מספר, מספר חלקות לשטחים ציבוריים פתוחים, לבניני ציבור - אות עברית.

14. מספר יחידות הדיור המותר והוראות בניה

- א. מספר יחידות הדיור שיבנו ע"י היזם יהיה 135. בתוספת לבנין הקיים באתר 3
- ב. במקרה שיבנו שני בנינים או יותר על חלקה יהיה המרחק המינימלי ביניהם 8 מטר.
- ג. מקום השביל הציבורי באתרים 1, 2 יכול לזוז בהתאם לבנוי המפורט.
- ד. מתן היתרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בנוי לכל אתר ואתר באישור הוועדה המקומית.

15. גובה הבנינים

מספר הקומות יהיה בהתאם למסומן באותיות רומיות בתשריט המצורף, וכמפורט לעיל בסעיף 11.  
מספר הקומות מתייחס לקומות מגורים, למעט קומות מסד או קומות עמודים.

16. סדור ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. כל הבנינים בתכנית יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני שלם ומגובש.  
לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעה וסידור מרפסות וחלקים מחזית הבנינים, באופן הפוגם בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.
- ב. לא יותקנו צנורות גז וצנרת טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.  
לא תותר סגירה של פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים מעבר למצויין בתכניות הגשה.
- ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.  
מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאשרו ע"י מהנדס העיר.

17. פיתוח המגרש

תוגש תכנית פיתוח לאישור מחלקות הגנים והדרכים בטרם יוצא היתר בניה שיכלול את הפרטים הבאים:

- א. פיתוח השטחים הציבוריים שיכלול מגרש כדור סל כולל תאורה ופינת משחקים.
- ב. פיתוח המרווחים בין הבתים והחצרות (השטחים הפרטיים).
- ג. ביצוע הכבישים הגובלים עם האתר.
- ד. ביצוע הכבישים הפנימיים.
- ה. חובת פיתוח מלא של השטחים הציבוריים תהיה על היוזמים ו/או מקבלי היתר בניה.
- ו. הש.צ.פ. המסומן באות "ב" נ- "א" יפותח עם השלמת שליש ממספר הדירות הכלולות בתכנית.

18. שטח ציבורי פיתוח

חובת פיתוח מלא של השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגרש כדור סל הכולל תאורה ופינת משחקים, תהיה על יוזמי התכנית או הבונים (מקבלי היתרי הבניה). הסכם פיתוח בנדון יחתם עם עיריית חיפה בעת הוצאת היתרי הבניה. השטחים הציבוריים הפתוחים המסומנים בתשריט באותיות א', ב', יפותחו עם השלמת שליש ממספר הדירות הכלולות בתכנית.

19. שטח בניה מותר וקוי בנין

א. שטח הבניה המותר הוא 70%, והחשוב יעשה כדלקמן: שטח התכנית הוא 37.780 מ"ר בהפחת דרכים מאושרות 9059 מ"ר מקבלים 28720 מ"ר, לאחר הפרשה לצרכי צבור של 40%, נשאר 17232 מ"ר ומזה 70% שהייכ שטח 12062 מ"ר.

- ב. תותר הגדלת אחוזי הבניה במגרש העליון הסמוך לרח' חניטה עד 20% נוספים, בתנאי שהתוספת תקוזז מיתר המגרשים.
- ג. המרווחים יהיו כמתואר בתשריט, המרווחים הצדדיים יהיו 4 מ' גם מהשבילים להולכי רגל.
- ד. חשוב שטחי הבניה יהיה בהתאם להוראות תכנית ח"פ 229 ה' או שנוי לה.
- ה. קו הבנין הקדמי לאורך רח' שמחה גולן לקומות עליונות בלבד, יהיה 9 מ'.

20. מיבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מיבנים במירווחי הבנינים, פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת חשמל ומיכלי גז לאספקת גז מרכזית לגושי הבנינים חלקם או מקצתם.

21. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

22. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית והפרטית יסללו על ידי יוזמי התכנית ו/או הבונים (מקבלי היתרי הבניה) ברוחבם המלא, ובמקביל לביצוע שלבי התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.

23. חניה

- א. החניה תהיה בהתאם לתקנות משרד התחבורה וביחס של מקום חניה לכל דירה.
- ב. יש לנטוע בשטח המדרכה או החניה עצי צל בכמות של עץ לכל 7-8 מטר אורך חזית.

24. איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל עיליים, או מתחת להם בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מציר קו החשמל ועד לחלק הבולט של הבנין.

קו מתח נמוך	2.25 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	6.25 מ'
קו מתח גבוה עד 100 ק"ו	11.50 מ'
קו מתח עליון עד 150 ק"ו	13.50 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

25. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

26. תאורה

על יוזמי תכנית זו להתקין על חשבונם תאורת רחובות ושבילים ציבוריים, כולל עמודים ופנסים. אחזקת והפעלת התאורה תהיה ע"ח עיריית חיפה.

27. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון יועץ הג"א.

28. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התברואה:

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

יוזמי תכנית זו חייבים לחבר את הבנינים המוצעים לרשת ביוב ציבורית הקיימת. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה.

ד. הידרנטים

על יוזמי התכנית להתקין בשטחה הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי-אש ולשביעות רצונם.

ה. הרחקת אשפה

מיתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ובמספר ובצורה בהתאם לאישור מחלקת תברואה בעיריית חיפה.

ו. אספקת גז

אספקת גז לבנינים תיעשה ע"י מיכלים מרכזיים תת-קרקעיים בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור משרד מהנדס העיר. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

29. היטל השבחה - היטל השבחה ישולם כחוק.

הידום:

המתכנן:

א.ל. מנספלד ושות' - ארכיטקטים  
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. סרתי. מנספלד  
רח' קלר 5, חיפה 483 31 טל. 5-84684-04  
תאריך:

הו דה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1157 יד'

**הומלץ לסתן תוקף**

בישיבה ה' 70 ב' 22.12.86  
(13.01.87)

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס העיר \_\_\_\_\_

הו דה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1157 יד'

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 175 ב' 19.07.82  
(09.09.82)

יושב ראש הועדה (-) א. גוראל  
מהנדס העיר (-) א. יגוביץ

תכנית מס' 1157/3 פורסמה להפקדה בילקוט  
ה' 3352 מיום 26.6.86 עמוד 266

ב' סיון תשמ"ז

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תחוז: חיפה

הרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_

תכנית מס' 1157/3

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 56 (מיום 29.12.86)

מיום 28.7.87 החלוטה לתת תוקף  
לתכנית הכפרת לעיל.

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס העיר \_\_\_\_\_

תכנית מס' 1157/3 פורסמה לפתח חוקף בילקוט  
מיום 3513 מיום 29.12.87 עמוד 555

ב' סיון תשמ"ז