

3-2835

מרחב תכנון עיר של חיפה

" יזרעאליה - מעלה שמחה גולן "

תכנית מס. חפ/1157 ז'

גוש: 10881 שומא, חלקי חלקות 108, 109, 110, 130, 134, 136

גוש: 10881 רשום, חלקי חלקות 20

גוש: רשום, חלקי חלקות 289  
11200

שטח התכנית: 52 דונם.

מגישי התכנית: משרד השכון.

מחבר התכנית: אדריכל ש. גלעד

2.10.73

מרחב תכנון עיר של חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס. חפ/1157 ז' " יזרעאליה - מעלה שמחה גולן" הוכנה והוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם היוזמים "משרד השכונן" ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס. חפ/1157 ז' "יזרעאליה - מעלה שמחה גולן" על פי תכנית השינוי לתכנית המיתאר חפ/1157 ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:500 והמסומן באותו השם. התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה תכנון מפורט על פי שינוי לתכנית המתאר חיפה חפ/1157 - יזרעאליה שהחלטה על הפקדתה נתקבלה בוועדה המחוזית בישיבתה ה- 66 מ- 24.12.68  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. חפ/229 - תכנית המיתאר לחיפה, שדבר אישורה פורסם ב- ע.ר. 422 מיום 15.2.43 ולתכנית מס. חפ/229 א' - תכנית המיתאר לחיפה ( תיקון ) שדבר הפקדתה פורסם בע.ר. 1265 מיום 6.5.43

3. שטח התכנית

52 דונם ( מדוד ומחושב באופן גרפי ).

2.10.73

4. גבולות התכנית
- צפון - הגבול הדרומי של חלקות 17, 16, 15, 14, 13, 12, בגוש 10881.
- מזרח - קו חוצה את כביש שמחה גולן ומתחבר לפינה הדרומית מזרחית של חלקה 17 בגוש 10881.
- דרום - גבול גושים - 11200, 11193 - וכביש שמחה גולן.
- מערב - קו חוצה את כביש השירות בגבול המזרחי של בית אבא חושי, עד לגבול שבין הגושים 10881 ו- 11193.
5. יוזמי התכנית
- משרד השכון.
6. בעלי הקרקע
- משרד השכון ועיריית חיפה
7. הקרקע הכלולה בתכנית זו
- גושים 10881 שומא, חלקי חלקות 108, 109, 110, 130, 134, 136, גוש 10881 רשום, חלק חלקה 20 גוש 11200 רשום, חלק חלקה 289
8. מטרת התכנית
- מטרת התכנית היא תכנון של שטח המיועד לשמוש למגורים, שירותים הנדסיים, דרכים ושטחים צבוריים פתוחים תוך התחשבות עם צורת מערך המבנים ובנוי לאורך הכביש השרות בקטע שבין בית אבא-חושי ודרך שמחה גולן.

2.10.73

9. כאור סימוני התשריט

סמון בתשריט

1. קו כחול
2. קו מרוסק כחול
3. שטח צבוע כתום מותחם כתום
4. שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה
5. שטח צבוע ירוק
6. שטח צבוע חום מותחם אדום
7. שטח צבוע אדום מותחם אדום
8. שטח צבוע אדום מטויט באלכסון ירוק
9. שטח צבוע ~~אדום~~ <sup>כחול</sup> מטויט באלכסון שחור
10. קו אדום
11. מספר שחור ברבע עליון של העגול
12. מספר אדום ברבע צדדים של העגול
13. מספר אדום ברבע התחתון של העגול
14. קו עם משולשים בצבע ירוק
15. קו מרוסק ירוק
16. קו שחור
17. מספר בתוך עגול מרוסק בצבע ירוק
18. מספר בתוך עגול בצבע שחור
19. קו אדום מרוסק
20. שטח מנוקד
21. קו בצבע התשריט
22. מספר רומי + ע + 18 /
23. קו דק בצבע התשריט

פרוט הציון

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת/מופקדת
- אזור מגורים "א" מיוחד
- אזור לשרותים הנדסיים
- שטח צבורי פתוח
- דרך קיימת/מאושרת
- דרך מוצעת/הרחבת דרך
- שביל הולכי רגל מוצע
- שטח חניה ~~צמוד~~
- קו רחוב
- מספר הדרך
- מרווח מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול גוש
- גבול חלקה רשומה
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה רשומה מיועדת לבטול
- מספר חלקה מוצעת
- קו בנין (מחוץ לגבולות התכנית)
- בנין קיים (זמין) <sup>למבואות הירוקה</sup>
- קונטור בנין מוצע
- מספר קומות על קומת עמודים
- חלקית, מספר דירות
- קו רמה

2.10.73

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין, ושום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לא ישמשו לכל חכלית, אלא להכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או בנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים "א" מיוחד

ב. אזור לשרותים הנדסיים

ג. שטח צבורי פתוח

ד. שבילים להולכי רגל

ה. דרכים

ישמש להקמת בנינים בני שלש קומות מדורגות על קומת עמודים כמוראה בחתך האופייני ב- 3 בנינים 12 יח"ד, ובבנין אחד 18 יח"ד. ישמש לתחנת דלק בלבד ( ללא שרותי סיכה ורחיצה ) שמושים מותרים: קיוסק, מסעדה וחנות לאבגזרי רכב. ישמש למגרשי משחקים, גינון, נטיעות ושבילים - רשות הרבים. מעבר להולכי רגל - רשות הרבים. מיועדים למעבר לתנועה מוטורית - רשות הרבים.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, ירשמו על שם עיריית חיפה.

2.10.73

13. חלוקה חדשה

א. גבולות החלקות הרשומות שאינם מזדהים עם גבולות החלקות החדשות המוצעות וגבולות השטחים המיועדים לדרכים, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, יבוטלו ובמקומם תרשם חלוקה חדשה לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.  
החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

14. עצוב ארכיטקטוני

התכנית כוללת 4 בנינים טוריים בכל בנין 2 או 3 חדרי מדרגות בני 3 קומות מדרגות כל אחד, כפי שמוראה בחתך האופיני בתשריט המצורף.

15. שטח הבניה המותר

לא יעלה על 6000 מ"ר ומיועד לניצול ב- 54 יחד' בבנינים האמורים סעיף 14 לעיל.

16. פתוח המגרש ודרכים

א. כל עבודות הסלילה כגון כבישים, מדרכות, מדרגות, שבילים תיעול מי-גשם, קירות חומכים משני צידי הדרך, מעקות, תאורה צבורית, העברת מתקנים של שרוחים כמו ניוב, חשמל, דאר וכו' תיעשנה ע"י היוזמים ועל השבונם בפקוח העיריה או מוסדות מתאימים אחרים הנוגעים בדבר, תיעול מי גשם ממעברי המים ברח' שמחה גולן - צומת שמחה גולן - דרך השרות עד לוואדי כ"כ תיעול מי גשם של דרך השרות כולל החיבור הקיים מרח' סילבר עד הוואדי מעבר לדרך השרות - יבוצעו לפי תכנית מפורטת שתוגש למהנדס העיר.  
ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שירשמו על שם העיריה.  
ג. תכנית הנדסית מפורטת לצומת של רחוב שמחה גולן ודרך שרות, בהתחשב בפניות לדרך השרות ובתחנת הדלק המוצעת לפני הצומת תאושר לפני אישור התכנית, ע"י המהנדס העיר.

2.10.73

17. ח ב י ה

על היוזמים להתקין את החניה לכל הבנינים לפי פתרון מוסכם לפני אישור מתן תוקף לתכנית.

18. ת א ו ר ה

יוזמי התכנית חייבים להתקין תאורה צבורית, ברחובות ובשבילים בשטח התכנית, פרט לפנסים עצמם, לשביעות רצונו ולפי דרישת מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

19. א ס ו ר ב נ י ה מ ת ח ת ו ב ק ר ב ת ק ו י ח ש מ ל

1. לא ינחן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

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

20. ת ח נ ת ה ד ל ק

תכנון תחנת הדלק יהיה בהתאם לפתרון מוסכם, לפני אישור מתן תוקף לתכנית.

2.10.73

21. מקלים

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

22. שרונים

א. נקוז מי-גשם

לא ינתן היתר בניה, בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

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

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי.

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחבר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו. יוזמי התכנית חייבים לממן שנוי קווי הביוב הקיימים החוצים את השטח במידת הצורך נוסף לתשלום היטל הביוב כחוק.

כן הם חייבים להבטיח מעבר לביוב ציבורי בחלקה "ד" לשם היסול ה"סיפון" הקיים ולצורך זה לתאם עם מחלקת הביוב, את חכנון הבינוי על החלקה הנ"ל.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונו.



2.10.73

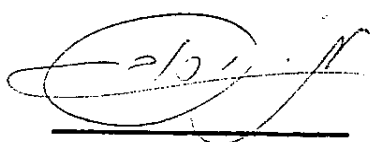
ה נ ח ו ת .23

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

חתימת מודד מוסמך

חתימת המחכנן

חתימת יוזמי התכנית





משרד השיכון  
דרך המצודות 23  
חיפה, ת.ד. 272  
14.5.73

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ח.נ.מס' חפ/1157	
הומלץ להפקדה	
בישיבה הי' 14 ב' 27.7.70	
י.י. כהן	י.א. בליא
מהנדס העיר	יושב ראש הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ח.נ.מס' חפ/1157	
הומלץ לסתם הוועדה	
בישיבה הי' 59 ב' 14.5.73	
י.י. כהן	י.א. בליא
מהנדס העיר	יושב ראש הוועדה

16

07.01.0

ת. ע. ג. א.

התכנית קובעת זמנים וזמנים לא עז תכנית הנכנסת לתוקף תיחלץ על  
אשר, אם התקיימה התקנת התקנים הנדרשים תהיה נתקן ספקי-הכוח  
התכנית תהיה תופת על התקנת התקנים הנדרשים תהיה נתקן ספקי-הכוח  
התקיימה תהיה נתקן ספקי-הכוח תהיה נתקן ספקי-הכוח, ועם תחילת  
ועם תחילת תהיה נתקן ספקי-הכוח.

משרד הפנים | משרד הפנים | משרד הפנים

תכנית מס' ת/מ/1157 פורסמה להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 1770 מיום 28.10.71 עמוד 170

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז ת"י  
מרחב תכנון מקומי ת"י  
תכנית ע"י מועצה מקומית מס' ת/מ/1157  
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 65  
מיום 26.6.73 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנוכחית לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' ת/מ/1157 פורסמה למתן חוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2004 מיום 28.4.74 עמוד 1316

1 בא"י תשל"ד