

116/II

9.11.97

3002947

12.95
06.96
01.97
10.97

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 1238 ד'

"רמת ספיר" - "ראש הגבעה"

הוגשה ע"י שיכון עובדים בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/ 1238 ד' - "רמת ספיר" - "ראש הגבעה" - (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בק.מ. 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר 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:
חפ/ 229 - "תכנית המתאר של חיפה" - פורסמה למתן תוקף ב- ע"ר מס' 422 מ- 15.2.34.
חפ/ 1238 - שינוי תכנית מתאר מקומית "רמות רמז המערבית גוש 11193" - פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2207 מ- 25.3.76.

ג. חפ/ 1238 ג - (ב.מ.) שינוי תכנית מתאר מקומית, "רמת ספיר" - "ראש הגבעה". שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מתאריך 15.8.91.

ד. כל הוראות תוכנית חפ/ 1238 ג (ב.מ.) יחולו על תכנית זו, פרט לסעיפים ותת - סעיפים המפורטים בתכנית זו.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 11193, על גבעה שבמזרח להצטלבות הכבישים חנקין - רופין בשכונת רמות ספיר.

חפ/1238 ד'

2.....

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 30.555 דונם בקרוב (עפ"י מדידה גרפית).
 ב. חלוקת השטחים למגורים, ציבורי פתוח, אתר לבניין ציבורי ודרכים - תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התשריט

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקות	חלקי חלקות	בעלות
11193	57-49	23 - 25, 36 - 48, 74 - 76	שכון עובדים
	80	81, 82, 84, 85	מוחכרות לעירייה
		189	3/4 עיריית חיפה,
			1/4 שכון עובדים

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם חברת שכון עובדים בע"מ.

8. מטרת התכנית

- א. שיפור תנאי החניה בראש הגבעה מגרש 9.
 ב. שינוי מיקום אתר לבנין ציבורי ד'.
 ג. הרחבת קטע והארכת רחוב קדיש לזו וחיבורו לרח' גוט לזין.
 ד. בניית מגרש כדור - סל.

9. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית	◆	קו כחול עבה
אזור מגורים א' מיוחד	◆	שטח צבוע כתום מתוחם בקו כתום כהה
אתר לבנין ציבורי	◆	שטח צבוע חום מותחם בקו חום ואות עברית בעיגול
שטח לשמורת טבע	◆	שטח צבוע ירוק משובץ קוים ירוקים ואות עברית בעיגול
שטח ציבורי פתוח	◆	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעיגול
דרך מאושרת	◆	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך/ דרך מוצעת	◆	שטח צבוע ורוד
מספר דרך	◆	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	◆	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	◆	ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
קו חשמל	◆	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו מים	◆	קו כחול דק

חפ/1238ד'

3.....

2. בחלק מגרש 9 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות במדרכה ברוחב של 3 מ' בצד הרחוב המוצע במגרש המגורים בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה על פי תכנון מאושר ע"י מהנדס העיר.
במידה ויוצא היתר בניה טרם רישום מפת החלוקה, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

חלוקה חדשה

.13

- א. גבולות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות אזוריים והדרכים הקבועות בתוכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי התוכנית לבצע תוכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
ד. חלוקת משנה של מגרשים מוצעים תותר לצורכי רישום בספרי האחוזה על יסוד תוכניות חלוקה הטעונות אישור רשויות התכנון בתנאים הבאים:

1. גודל מגרש מינימלי יהיה 700 מ"ר.
2. המרווח בין בנין וגבול מוצע לא יפחת מ-4.0 מ'.
3. לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו מגרש בין שטח הקרקע לשטח הבנייה.
4. ירשמו זיקות הנאה החדיות בלשכת רשם המקרקעין בכל מגרשי המגורים שיווצרו כתוצאה מחלוקת המשנה, לצורכי חניה, גישה ופינוי אשפה.
5. תקנון הבית המשותף יכלול סעיף מתאים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים בעלי זיקת הנאה ההדדית.

שטח ציבורי פתוח

.14

1. יוזמי התכנית חייבים לתכנן ולבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, לפי תוכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
2. א. תוכניות הפיתוח יכללו שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים ומבוגרים, פנסי תאורה, צמחיה וכל דבר אחר לפי דרישת מה"ע.
ב. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה, להקים על חשבונם מגרש כדורסל לשרות תושבי השכונה בשצ"פ המסומן באות "ג" בתכנית זו.
3. לפני התחלת עבודות פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת עודפי חישוב על המדרונות.
4. כל השטחים הציבוריים הפתוחים כולל מגרש הכדורסל יבוצעו בגמר הבנייה במגרש 9 ולפני אכלוס הבניינים.

חפ/1238ד'

5.....

עקרונות והוראות בינוי . 15

א. תוכנית בינוי

1. מתן היתרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תוכניות בינוי לכל מגרש 9 לאישור הוועדה המקומית.
2. כוון הבניינים יהיה כמתואר בתשריט באיתור המשוער.

3. תכנית הבינוי תכלול:

1. העמדת הבניינים למגורים, כולל חתכים, חזיתות וציון חומרי גימור של חזיתות וגגות.
2. פיתוח מגרשי המגורים כולל גידור, קירות תומכים, פתרון החניה הפתוחה - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, פתרון חניה מקורה כולל טיפול בגגות החניה.
3. פיתוח שטחי הציבור - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, סוג הריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות וכו'.
4. מיקום תחנות טרנספורמציה תוך השתלבותם בפיתוח המגרש או בבניינים המוצעים.

ב. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קו בנין לחניה מקורה בגבול המגרש יהיה קו "0" (אפס).

ג. שטח הבנייה

סה"כ שטח הבנייה למטרות העיקריות לא יעלה על 21,057 מ"ר + 440 מ"ר - סה"כ 21,497 מ"ר, (440 מ"ר הם יתרת זכויות הבנייה שלא נוצלו במגרש 10 עפ"י תכנית חפ/ 1238 ג' (במ"ל)). השטח הני"ל יחולק בין ארבעת המבנים במגרש. סה"כ שטח הבנייה למטרות עיקריות יכלול את כל השטחים המקורים בבנין, להוציא שטחי שירות.

שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י' על שינוייה.

מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/ 229 י' על שינוייה והשלמותיה.

גובה קומת החניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.2 מ'

ד. מספר יחידות המגורים

סה"כ מספר יחידות המגורים בשטח התוכנית לא יעלה על 184 יח"ד.

ה. גובה הבניינים

1. במגרש מוצע מסי' 9 מספר קומות המגורים 12 קומות על קומת עמודים כפולה.
2. גובה המסד לא יעלה על 1.75 מ' מהקרקע הטבעית בכל חתך וחתך.
3. לא יותרו מבנים בולטים מעל לכרכוב העליון של הבניינים, פרט למתקנים לאנרגיה סולרית, לצינורות אוורור, לאנטנות שתותרנה לפי דוגמא אחידה לכל הבניינים וחדרי מכונות למעליות משולבים בתדר מדרגות.

16. עקרונות בינוי לאתרים ציבוריים

א. אתרים לבנייני ציבור

1. שטח הבנייה באתרים לבנייני ציבור יהיה 100% משטח המגרש.
2. גובה הבניינים באתרים לבנייני ציבור יהיה עד 4 קומות.
3. גובה המסד לא יעלה על 1.75 מ' מקרקע טבעית בכל חתך וחותך.

17. חניה

על יוזמי התכנית לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן ביום הוצאת היתר בניה + תוספת 10% לחנית אורחים.

על יוזמי התכנית לנטוע בשטח החניה הפתוחה עצי צל בכמות של עץ אחד כל 4-5 מקומות.

גגות החניה יגוננו לפי תכנית פיתוח.

גגות החניה המקורה יגוננו בהתאם לתכנית שתאושר במסגרת תכנית הבינוי.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבניין כולל פתחי החלונות והמרפסות.
- ב. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- ג. קולטי שמש על גגות הבניינים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה, דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות של הבניינים אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה שאושרו במסגרת הבקשות להיתרי בניה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבניינים. מכלי דלק וגז יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. לא תורשה הקמת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ט. התקנת סורגים ומזגני אויר, תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19. פיתוח המגרשים

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, ע"י חיוב היזם בבניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.
- ג. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. קווי חשמל

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.00 מ'	ברשת מתח נמוך
5.00 מ'	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.00 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.00 מ'	בקו מתח עליון 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.

21. תחנת טרנספורמציה

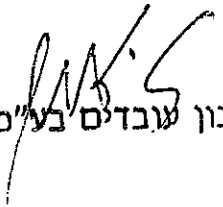
- א. לא תורשינה תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל במידה וידרשו. מיקום תחנת הטרנספורמציה ייעשה בתנאים ובאישור משרד מהנדס העיר.

22. היטל השבחה

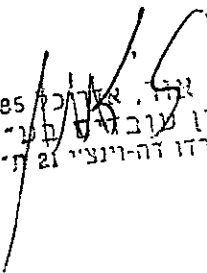
היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות :

יוזם התכנית ובעל הקרקע:


שכון עובדים בע"מ

מתכנן:

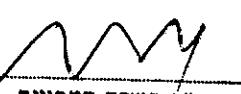

גד. ארזי
שכון עובדים בע"מ
יאוונדו דה-רונציי 21 ת"א

5,11,97

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1238/4
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 50 - ב" 13.11.95
- ע.מ.צ. - יושב ראש הועדה
- דל' ו.ט - מהנדס העיר

ב.ס
ס

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/1238/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.7.97 לאשר את התכנית.

יו"ת הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1238/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4524
מיום 22.5.97

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1238/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4613
מיום 1.2.98