

3-4098

מרחב תכנון מקומי - ח י פ ה

" רחוב אלנבי ורחוב הגפן "

חפ / 1227

גוש 10913 (בהסדר) חלקות 222,

223

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י - ח י פ ה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1227 בנוי על החלקות 222, 223, בגוש 10913 (בהסדר) בין רחובות אלנבי והגפן הוגשה ע"י "שכון ופתוח לישראל בע"מ" באמצעות אדריכל ש. גלעד, חיפה. ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית" תכנית מס. חפ/1227 בנוי על החלקות 222, 223, בגוש 10913 (בהסדר) בין הרחובות אלנבי והגפן" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

1. לתכנית מס. חפ/229 - "תכנית המתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בע.ר. מס. 422 מיום 15.2.34.

2. לתכנית מס. חפ/229 א' "תיקון לתכנית המיתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בע.ר. מס. 1265 מיום 6.5.1943.

ב. תכנית זו משפיעה בשטח תחולתה של תכנית המפורטת חפ/520 א' - "תיקון רחוב הגפן" שהודעה בדבר מתן תוקף לה - פורסמה בעתון הרשמי מס. 1191 מיום 7.5.1942.

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רחובות הגפן אלנבי וסטלה מריס.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 25.2 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (אזור מגורים, אזור בנין צבורי, שטח צבורי פתוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם למסומן בתשריט.

4.8.71

5. גבולות התכנית

- צפון - הגבול הצפוני של רחוב אלנבי.
- מזרח - חוצה את דרך אלנבי ולאורך הגבול המערבי של חלקה 394 גוש 10811 וחוצה את רחוב הגפן.
- דרום - לאורך הגבול הדרומי של רחוב הגפן סטלה מריס. גובל עם חלק מחלקות 124, 125, 140 בגוש 10811 חלק מחלקה 250 בגוש 10814.
- מערב - חוצה את דרך סטלה מריס גובל עם חלקה 4 בגוש 10913 (בהסדר מקודש 10814) חוצה את רחוב מס. 2087 חלקה 2 בגוש 10913 (בהסדר מקודש 10814) חוצה את דרך אלנבי.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

<u>גוש.</u>	<u>חלקה.</u>	<u>בעלות.</u>
10811	124 (חלק)	רשות הפתוח ושות'
	125 (חלק)	אליאס מוסה אל חגה ושות'
	140 (חלק)	רשות הפתוח
	141/1 (חלק)	רשות הפתוח
	141/2 (חלק)	רשות הפתוח (דשגה)
	200	רשות הפתוח ושות'
	201	שאוקי אפנדי רבאני
	281 (חלק)	אין רשום - דרך
10825	72 (חלק)	רשות הפתוח
	73 (חלק)	רשות הפתוח
	84 (חלק)	עיריית חיפה - דרך
	85 (חלק)	עיריית חיפה
10827	25 (חלק)	רשות הפתוח ושות'
	75 (חלק)	אין רשום - דרך
	104 (חלק)	אין רשום - דרך
10913 (בהסדר, מקודש		
	4 (חלק) (10814)	"עידנית" בעמ' ושות'
	158 (חלק)	עיריית חיפה - דרך
	222	עיריית חיפה
	223	עיריית חיפה
	250 (חלק)	פסח ז"ק

7. מטרת התכנית

- מטרת תכנית זו היא: -
- 1. קביעת בנוי לשטח.
- 2. שינוי סיווג של קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד

3. ביטול הדרך המאושרת בתכנית 520 א' - שחיברה את רחוב סטלה מריס לדרך אלנבי.
4. קביעת שטח לשטח צבורי פתוח.

8. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם: "שכון ופתוח לישראל" בע"מ

9. באור סימוני החריט

<u>הפרוש</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית.	קו כחול עבה
אזור מגורים ב' מיוחד.	שטח צבוע כחול ומותחם כחול כהה
שטח צבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק
אתר לבנין צבורי.	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
דרך קיימת או מאושרת.	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	שטח צבוע אדום
דרך קיימת ו/או מאושרת לבטול.	קווים אדומים מקבילים
מבנה להריסה.	קווים מרוסקים צהוב
גבול חלקה קיימת.	קו ירוק מרוסק
מספר הדרך.	סיפורה שחורה ברבע העליון של העגול
מרוח קדמי מינימלי.	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך.	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב.	קו אדום דק
קו בנין.	קו אדום מרוסק דק
מספר קומות מנוצלים למגורים.	מספר רומי בתחומי קו הבנין
קו חשמל.	קו מרוסק עם נקודות
גבול גוש.	קו משונן בכווננים הפוכים בצבע ירוק
שטח לתכנון בעתיד.	שטח צבוע כחול מטויט - בקוים שחורים מקבילים

10. שמוש בקרקע ובבניינים

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

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים ב' - מיוחד - ישמש להקמת מבני מגורים. ומשטחי חניה.
1. גוש בניינים בני 8 קומות מגורים על קומת מסד, הכולל

4.8.71

מחסנים מקלט, וחדרי מכונות למעליה ולמקלט + 2 ק' עמודים פתוחות.

2. גושי בנינים של 2 קומות מגורים על קומת מסד.

3. גוש בנינים של 2 קומות על גבי קומת עמודים או מסד.

ב. אתר לבנין צבורי - ישמש כאתר לבניני צבור מהסוגים הבאים:
גן ילדים, מרפאה, מעון (הוסטל) מועדון
נוער וכו'.

ג. שטח צבורי פתוח - ישמש למגרש משחקים עם כל הציוד שבו.

12. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור לשטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית חיפה. ללא תשלום.

13. חלוקה חדשה

- א. החלקות הקיימות תבוטלנה ותחולקנה מחדש בהתאם למסומן בחשריט.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשריט.
- ג. בחלקה המיועדת למגורים שבין רח' מס' 2087 ודרך אלנבי תותר חלוקת משנה לפי ראות עיניהם של היוזמים לצורך רשום בלבד. לא תורשה הקמת גדרות או מכשול כל שהוא בגבולות חלוקת המשנה.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות חסווגנה מחדש בהתאם למוראה בחשריט.

15. אתרים לבניני צבור

האתר לבניני צבור ירשם ע"ש העירייה.

16. שטח צבורי פתוח

- א. על יוזמי התכנית למלא תנאי מחלקת הגנים לפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל התקנת מגרשי משחקים, כדור סל וכו'.
- ב. על שטח כביש סטלה מריס המוצע לביטול תוכל עיריית חיפה להתקין בו שביל מדרגות להולכי רגל לפי בקשת מסדר הכרמליתי.

17. תכנית בנוי - עצוב ארכיטקטוני

תכנית בנוי השטח תובא לאישור הועדה המחוזית.

4.8.71

קוי הבנין המסומנים בתכנית זו הם קובעים ואין לצאת מהם. הקוים המגדירים את המבנים השונים בתחום התכנית, עם סימון גובהם הם משוערים ומקוים אלה מותרים תריגה בהתאם לתכנית הבנוי שתאושר בתנאי שלא יעברו את קוי הבנין.

18. שטח הבניה המותר בגובה הבנינים

שטח הבניה המותר בשלש הבנינים בני 8 קומות הוא 10000 מ².
שטח הבניה המותר בבנין המגורים לאורך רחוב אלנבי בעל 2 קומות מעל קומת המסד הוא 2,000 מ². מותר להעביר שטח בניה מגוש לגוש בגבולות של 15%.
שטח הבניה המותר בבנין מגורים של 2 קומות 400 מ².

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי ולפון 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 הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

20. פתוח המגרש

- א. על יוזמי תכנית זו לבצע את כל עבודות הפתוח התחום אדמוחיהם, כולל קירות תומכים, נקוז ושחילה וכו'.
- ב. הגינון יעשה לפי תכנית אחידה שתוגש לאשור מה"ע ולא תורשה הקמת גדרות כל שהן בתחום התכנית אלא אם הגדר תואמת את תכנית הגנון.
- ג. על יוזמי התכנית למלא אחרי תנאי מחלקת הניקיון להוצאת האשפה מהבנינים המוצעים.

4.8.71

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים. פרט לתחנת טרנספורמציה למידת הצורך מותאמת לתכנית הבנוי באשור מהנדס העיר.

22. גדרות

הגדרות ייבנו בצורה אחידה לפי תכניות מאושרת ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

23. בנינים להריסה

לפני הוצאת היתרי הבניה תובטח ע"י יוזמי התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר, הריסתם של המבנים המיועדים בתכנית להריסה, היינו המבנים שעל החלקות 201, 124, 125, 140 בגוש 10811 ועל החלקה 250 בגוש 10814.

24. תניה

החניה בתחום התכנית תהיה בשיעור של מקום חניה למכוננית עבור כל דירת מגורים.
רוחב החניה עבור 2 שורות נצבות של מכונניות יהיה 18 מ' מדוד מהקיר התומך של רח' 2087. הכניסה והיציאה לחניה תהיה רק באמצעות רח' הברוך הירש.

25. סלילת דרכים ופתוח שטח התכניות

- א. יוזמי התכנית חייבים להשתתף ע"י תשלום בסלילת דרך 2087 ולעשות את כל עבודות הפתוח הנדרות, בפתוח שטח התכנית כולל הרחבת דרך אלנבי, נוקוז, תיעול, תאורה וכו'.
- ב. יוזמי התכנית חייבים לסלול הצומת רח' 2087 ורח' סטלה מריס, כולל העברת חלקי בנין, ביוב, גדרות וכו' לאורך חלקות 125, 140 ו-124 בגוש 10811, וחלקה 250 בגוש 10814.
- ג. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העיריה

26. תאורה

בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על השבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

27. תחנת טרנספורמציה

לא תורשה תחנות טרנספורמציה על עמודבשטה תכנית זו. על מגישי

בקשוח:בנייה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. סעיף בניה בקרבת קווי חשמל

- א. על יוזמי התכנית ו/או מבצעה להעביר את כבלי החשמל התת קרקעיים על חשבונם, כך שהמרחק המינימלי בין הכבלים האלה למבנה כלשהו יהיה 2 מ' לפחות.
 - ב. יש להשאיר גישה חופשית לאורך הכבלים, בשטח המגורים המוצע, לשם חפירה במקרה של תקלה בכבלים, וכך לחייב את בעלי הקרקע וועדי הבתים לא לחפור לאורך תווי כבלי המתח הגבוה ברוחב של 4 מ' לפחות.
 - ג. 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל בלין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.
 - רשת 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'.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלו.

29. מקלים

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

30. שרותים

- א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.
- ב. אספקת מים
1. אספקת המים לבניינים 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

4.8.71

שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי
תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

הידהנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי
דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונם.

31. הנחות

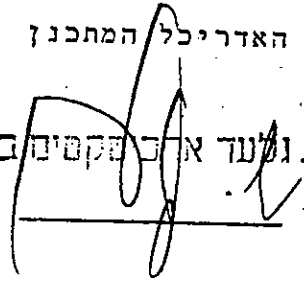
כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים
המצדיקים מהן הנחות מסויימות מתקנות המפורסות בה, רשאי
להגיש בקשה לוועדה לתכנון לבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה
כזו, והוועדה המקומית תהיה רשאית באשור הוועדה המחוזית לאשר
או לדחות בקשה כזו.

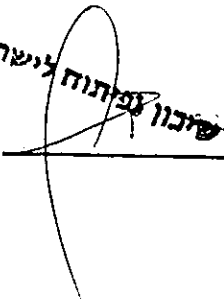
מודד מוסמך

האדריכל המתכנן

יוזמי תכנית


שלמה בק
מודד מוסמך
שד' גולומב 34 חיפה


ש. ושלעד ארסן סקסיס/בעים


שיכון לפיתוח לישראל העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1227

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 67 ב-22.12.69

יושב ראש הועדה: נאום ב. צ. א.

סגן מנהל: נאום ב. צ. א.

סגן מנהל: נאום ב. צ. א.

סגן מנהל: נאום ב. צ. א.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1227

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 26 ב-14.6.71

יושב ראש הועדה: [Signature]

סגן מנהל: [Signature]

תכנית מס' חפ' 1227 מורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 1711 מיום 1-4-71 עמוד 142

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

תכנית: מס' חפ' 1227

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 22

מיום: 13-7-71 החליטה לתת תוקף

לתכנית העוברת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]

יושב ראש הועדה: [Signature]

תכנית מס' חפ' 1227 מורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1790 מיום 23-12-71 עמוד 679

ה' גמר חש"ו