

מרחב ותכנון מקומי היטח

שנוי חכניה מפורטת, חכניה מס' חמ/1683, ריפרעלציה בחמשך רח' אידר, חוגשה ע"י א. מוטשניק בע"מ ואומצה ע"י חועדה המקומית לתכנון ובניה, היטח.

1. שם ותחולת

א. חכניה זו חיקרא: שנוי חכניה מפורטת, חכניה מס' חמ/1683, ריפרעלציה, בחמשך רח' אידר (להלן "חכניה זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בכנע כחול בהשריט המצורף לחכניה זו והמסומן בשטח הג"ל (להלן "החשריט"). החשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומחזה חלק בלתי נפרד מחכניה זו.

ב. לחכניה מצורף נסחה המראה פחרון עקרוני לבנוי, חגייה וגינון, תמחוח חלק בלתי נפרד מחכניה.

2. יחס לחכניות אחרות

א. על חכניה זו תחולגה כל חקנות חכניה המתאר של העיר היטח, וכל החיקונים וחשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות מטה.

החכניה חזו מתוחה שנוי לחכניה הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1. חכניה זד', אחוזת טר הרברט סמואל אשר מורטמה למתן חוקף בעמון רשמי מס' 1154 מיום 18.12.41.

2. חכניה חמ/1559, חכנון חדש בחלק בגוש 10797 (חביבת רח' אידר) אשר מורטמה למתן חוקף בילקוט המרטומים מס' 2048 מיום 24.9.74.

ג. בכל מקרה של סתירה בין חכניה זו לבין אחת החכניות הג"ל, ייקבע האבזר בחכניה זו.

3. ח.מ.פ.ח

חקרקע המלולה בחכניה זו נמצאות בגוש 10797 דרומה מרחוב מס' 954.

4. שטח החכנית

א. שטח החכנית הוא 11049 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקה השטחים (מגורים, איבורי פתוח, דרכים וכו') והיית בהתאם לטבלת המסומנת בחשריט.

5. בבולות החכנית

בבולות החכנית חס כחחאס למוראה בקו כחול עבה על החשריט.

6. חקרקע המלולת בחכנית זו

גוש	חלפת	חלפת על חלפת	ב.ש.ל.ר
10797	114-112		א. מוטשניק בע"מ
	121,118,117		
10797		138,110	עיריית היטח
10797		103	בית מסוחף
10797		107,106,104	דן דובוב
10797		105	בית מסוחף
10797		108	ח. מאירוביץ
10797		111	פ. אבטליון

7. יוזמי החכנית

יוזמי החכנית הם חמ' מוטשניק בע"מ.

8. מפרט החכנית

מפרט החכנית חס:

- לשנות את החלוקה ולחחאיתח לתכנון מודרני.
- להמירש שטחים לתרחבת דרכים ולשטח תבורי פתוח.

9. תאור סימני התשריט

גבול תכנית
אזור מגורים א'
שטח אזורי מתוח
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבה
דרך לביטול
מספר חדר
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
קו בנין
גבול גוש
גבול חלקה מוצעת
גבול חלקה לביטול
מספר חלקה רשומה
מספר חלקה מוצעת
קו בנין
קו השמל
שביל להולכי רגל
גבול חלקה רשומה

קו כחול עבה
שטח צבוע כתום
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע חום
שטח צבוע אדום
קוים אדומים מקבילים
ספרה מחורה ברבע העליון של העגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו אדום
קו משונן בכוונים המוכים בצבע חתך שטח
קו שחור
קו צהוב מרוסק
ספרה ירוקה
ספרה שחורה
קו אדום מרוסק
קו אדום מרוסק ומנוקד
שטח צבוע אדום ומחויט ירוק
קו ירוק מרוסק

10. שמוש בקרקע

לא ינחן היחיד לחקמה בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת חכליות

אזור מגורים "א"
שטח אזורי מתוח
דרכים ושבילים להולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של הימח
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של הימח
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של הימח

12. התקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתחאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים מתוחים נועדים להתקעה בתחאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה השכ"ח-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם מנויים מכל מכנה דייר וחמץ.

13. חלוקת חרש

- א. גבולות חלקות הקרקע הנזכרים שאינם מזדחים עם גבולות אזוריים וחדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל מוץ. אחיד המוחאם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לפני הוצאה היחיד תכנית.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בתחאם למוראה בתשריט.

15. שטח ציבורי מתוח

יוזמי התכנית חייבים להשתתף במחוז השטחים הציבוריים המתוחים חכלולים בתכנית זו.

16. שטח בנייה מותר וגובה הבנינים

- א. הישוב שטח הבנייה בגבולות התכנית יחושב כדלקמן:
שטח רשום של החלקות 7,573 מ"ר
שטח מקורי (חלקי 90%) 8,414 מ"ר
הפרשה לצרכי ציבור (40%) 3,365 מ"ר
שטח לצרכי הישוב שטח הבנייה 5,049 מ"ר
שטח הבנייה המותר (60%) 3,029.40 מ"ר.

ב. גובה הבנינים יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים, כאמור בתכנית המתאר של העיר חיפה.

ג. פטורים בחישוב שטחי הבניה בבנינים באזורי מגורים

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן:
קומת עמודים, סטווין, מקומות חנייה למכוניות דיירי/ הבית, מקלט וכדומה בית
כלליים ומשוחפים לכל חדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומחנק קרור, חדר כביסה ומחסן
כלי גינה, בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאיזורור השרותים,
קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות בג בלתי מקורות בבנינים מדורגים.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל שטחי המרפסות וחלונות, מנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחפוט מים על גגות הבנינים אלא הם יוחקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוורטו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקפת פרטומה וחלונות ראווה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. חומרי הביטור לבנינים וחצימוי החיצוני יהיו בהתאם לדרישות מה"ע.

18. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות חומכים, ניקוז, טחילה וכו'.
- ב. על היוזמים לסיים את עבודות הפיתוח והגינון במקביל לעבודות הבניה.

19. פתוח השטח

- א. על הקבלן לחבטיח למנוע שפיכת מסולת חציבה לטח ציבורי פתוח.
- ב. על היוזמים לחבטיח את שמירה הצמחיה הקיימת במקום, חורט טבעי, לטביעות רצונו של מהנדס העיר.

20. מבני עזר במרונות

לא תותר הקמת מבני עזר במרונות הבנינים.

21. גדרות

הגדרות בתחום התכנית חזו ייבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקומה מסומות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מה"ע.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בנית ושטח ציבורי פתוח - גדר רשת בעובי 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי תגורת בטון לשביעות רצונו של מה"ע.
- ד. בין חלקות בנית באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיפה.

22. חנייה

- א. על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן בהתאם למוראה בגסמה.
- ב. יינטעו מספר עצים בשטח החניה.

א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על המבנים אם סגירתם והדגים הכלולים בה. במלילה בכללות המדרכות, התקנה ג' ק"ל, כי גם וסגירתם אם יחיו חייבים לשלם עבור הסלילה במפורט לעיל, בין שהוקמו בגנים על מרפסתם ובין שלא הוקמו.

ב. יוזמי התכנית יחיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית המגורים שיועברו על ידם ע"ס העיריה.

יוזמי החכמה חייבים לחקיקן על השכונות האורח הרחובות, כמרות, שבילים, כולל
עמודים ופנסים.

1. לא יתכן היתר בנייה לבנין או חלקבבלם ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים יתכן היתר. בניה רק במרחקים הממורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני וחקירוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או חקירוב ביותר של המבנה.

סדרה	סוג קו החשמל
2 מטר	ברשת מתח נמוך
5 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחמור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

לא הורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בטוח תכנית זו. על מנישי בקשות בניה לכולל כחוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, כהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכמית למקלט בהחמם לתקן הימנעלי ולא חוצא העודה שמוס בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ חג"א.

א. ג' יצאנו מ"י בשם
לא ינחן: היתר בניה במדט חובטח בצוע נקוד בשטח בחתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל
אגף התחבורה וטיבוצעו לטביעות רצוננו.

1. אספקת המים לבג"גים בשטח הכנ"ת זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני חוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה הבניה להחקשד עם מהנדס הסדכ העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתידה לשלום אחר, אם ידרש הדבר.

[illegible]

