

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חמ/1439א - גבעת התותחנים, חלוקה חדשה - הוגשה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם ותחולת

תכנית זו קראו: שנוי תכנית מתאר מקומית - "תכנית מס' חמ/1439א" - גבעת התותחנים, חלוקה חדשה", (להלן "תכנית זו"), היא חול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1250 ומתווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "ההשריט")

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:-

נספח 1 : רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מתווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס'	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תסקף
חמ/229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	422		15.2.1934
חמ/229ב	תגדלה אחוזי הבניה באזור מגורים א'		1732	24.6.1971
חמ/718א	מקוה על פתוח הבניה באזור מגורים א'		1422	25.9.1969
חמ/1404	מעונות שמשון		1719	13.5.1971
חמ/1439ב	גבעת התותחנים - בינוי		1804	10.2.1972

ב. תכנית זו משמיעה על התכניות המפורטות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס'	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חמ/3	הכרמל המרכזי	180		1.2.1927
חמ/136	מרכז מישור הכרמל - חיפה	615		30.7.1936
חמ/424	התכנית המאוחדת של חיפה, תכנית מס' 4	867		23.2.1939

ג. בכל מקרה של סחירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. ח מ ק ו מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחר הכרמל מזרחה מככר מוריה, צפונית-מזרחית לרחוב שמשון.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 23,533 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

מזרח : חוצה את חלקות 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,73 בגוש 10768.  
 ממזרח : חוצה את חלקות 60,72,9 בגוש 10768.  
 מדרום : חוצה את חלקות 68,67,66,65,64,63,62,61,60 בגוש 10768.  
 ממערב : חוצה את חלקות 72 (רחוב מס' 865) 72,44,45 (רחוב מס' 799) 21 בגוש 10768.

6. תסקע הכלול בתכנית

גוש 10768: חלקות 57,56,55,54,53,52,51,50,49,48,47,46 חלקות 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,73,72,68,67 חלקות מחלקות 57,56,55,54,53,52,51,50,49,48,47,46 חלקות 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,73,72,68,67

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

**8. מטרת החכניה**

מטרת החכניה תהיה חלוקה חדשה למי טרק ג' טמן ז' לחוק התכנון והכניה השכ"ח-1965 כדי להקצות אתר לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח וליצור מגרשי בנייה לבעלי חלקות הבנייה הקודמות הכלולות בחכניה.

**9. שמוש בקרקע ובבנינים**

לא ינתן רשיון להקמת בנין שלא ישמשו כל קרקע או בנין בחחומי החכניה לכל החליה שחיה אלא להחליה המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**10. רשימת החכליות**

- א. אזור מגורים א' כל החכליות המותרות באזור מגורים א' של החכניה המחאר של חיפה, כטוף לתנאים והגבלות הבניה של החכניה חס/718א' וכסוף לסעיף מס' 16 של חכניה זו.
- ב. אחר לבנין צבורי כפי שמוגדר בחכניה המחאר של חיפה.
- ג. שטח צבורי פתוח כפי שמוגדר בחכניה המחאר של חיפה.
- ד. דרכים כפי שמוגדר בחכניה המחאר של חיפה.

**11. המקמת ורשום**

כל משטחים המיועדים לדרכים למי חכניה זו ימקעו ויירשמו על שם עיריית חיפה.

**12. חוצאות הכנה חכניה**

- א. החכניה חוכנה כשנוי חכניה מחאר מקומית וכחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- ב. חוצאות החכניה, דחיינו חכניה עד כדי רשום השטחים הכלולים בה במשרד ספרי האחוזה בהחלט לחכניה בצורה שהאוסר יחולו על בעלי השטחים יחסית לחלקם בחכניה המאושרת הסופית (כולל בעלי האחר לבנין ציבורי והשטח הצבורי הפתוח למעט שטח תדרכים).

**13. חלוקה חדשה**

- א. הגבולות חנוכחיים של חלקות הקרקע המפורטות בסעיף 6 לעיל המסומנים בחשרים בקו צהוב סדוסק, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו לחלקות מוצעות כמוראה הבחשרים.

ג. החלקה המוצעת	146 חרשם ע"ש בעל החלקה	46
" "	" "	47
" "	" "	48
" "	" "	49
" "	" "	50
" "	" "	51
" "	" "	52
" "	" "	53
" "	" "	54
" "	" "	55
" "	" "	56
" "	" "	57

ד. השטח המוצע המסומן בחשרים באוח "א" ומסווג כשטח צבורי פתוח, יירשם על שם עיריית חיפה.

ה. השטח המוצע המסומן בחשרים באוח "ב" ומסווג כאחר לבנין צבורי, יירשם על שם עיריית חיפה.

ו. החלק מהחלקה 72 הכלול בחכניה זו יצורף כחלקו לחלקות המוצעות 152, 149, 147, 153, 156, 157, לאחר לבנין צבורי "ש", ולשטח צבורי פתוח "א". יחרת השטח החלקה הזו יצורף לדרך המאושרת בחכניה חס/1439א' (דרך מס' 865, 779).

ז. שעבוד, שהיה ערב תחילה חקמה של חכניה זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בחכניה חולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה החדשה המוצעת - יבוטל.

**14. באור סימוני החברים**

- קו כחול
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע ירוק וזוה עבריה בעגול
- שטח צבוע חום ומתחם בקו חום
- ומסומן באוה עבריה
- שטח צבוע חום בהיר
- קוים אדומים מקבילים
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
- ספרה אטומה ברבע התחתון של העגול
- קו אדום
- קו צהוב מרוסק
- קו שחור
- ספרה ירוקה
- ספרה שחורה
- קו אדום מרוסק
- קו אדום מרוסק ומנוקד
- שטח מנוקד בצבע צהוב
- קו שחור עבה מרוסק
- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- שטח צבורי מחוץ
- אחר לבנין צבורי
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך לביטול
- מספר הדרך
- מרווח קדמי מינימלי
- רוחב הדרך
- קו רחוב וגבול חלקה
- גבול חלקה לביטול
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה קיימת
- מספר חלקה מוצעת
- קו בנין
- קו השמל
- מבנה להריסה
- גבול חכנית ה"ע מאושרת.

**15. ביטול דרכים מאושרות**

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו ויתחלקו בהתאם למוראה בחשרים.

**16. שטח בנייה המותר**

על החלקות המסומנות באזור מגורים א' יהיה שטח הבנייה הכולל 42% (ארבעים ושתיים) מהשטח הרישום על החלקות המקוריות, כמפורט בטופס מס' 1.

**17. אחר לבנין צבורי**

הבנין הצבורי שיבנה באחר המסומן "ש" בחשרים ישמשו לגן ילדים, תחנה סימול באם וילד, או כל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה המקומית.

**18. שטח צבורי מחוץ**

- א. בעלי הקרקע חייבים לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו ובתכניות חמ/1439 - ב' כולל החקנה מגרשי משק לילדים ומבוגרים וחאורה בהתאם לתכנית מהנדס העיר.
- ב. החיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעהונים וכו' ותחנות טרנספורמציה הכל בהתאם לדרישה או הסכמה מהנדס העיר.

**19. גובה הבנינים**

באזור מגורים א' יהיה גובה הבנינים בהתאם לתכנית חמ/718 א' (3 קומות על עמודים).

**20. מבני עזר במרווחים**

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים או משטחי חניה פרטיים ביהיים ולהחנות טרנספורמציה של חברה החשמל, שיוחרו במרווחים הצדדיים ופרט למבני עזר חת-קרקעיים לשמוש ביתי, כגון מיכלי דלק לחמום ביתי.

**21. גדרות**

- הגדרות בתחום תכנית זו יבנה כדלקמן:
- א. בצד הנמוך של הדרך גדר שקופה ממוטות ברזל לפי חכנית שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מטוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי ותוקם גדר לפי תכנון ממרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. לאורך שטח צבורי מחוץ גדר רשת של 3 ס"מ בגובה 1.20 מ' על מסד בטון.
- ה. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר חיה.

22. מיתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע על חשבונם את כל עבודות המיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירוח הומכיס, נקוד, שהילה עצים בשעור של 20 עץ לדונם, אולם לא פחות מ- 20 עץ על החלקה.

23. גנות הבניינים

גנות הבניינים יהיו שטוחים ויבוצעו בהתאם להוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונם.

24. שמירה על הגורח החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, מניפות המרפסות וכו'.
- ב. לא הותר החקנת דודי שמש לחמוט מים על גנות הבניינים אלא אם יותקנו לפי חכניה כללית מתורסת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא הורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו אלוכות לתנורי חמוט בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא הורשה חקפת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.
- ז. לא יורשה חבור השמל לבניינים אלה ע"י כבל חת-קרקעי.

25. מכנים להריסה

- א. כל המכנים המסומנים בחשרים בצבע אדום נועדים להריסה.
- ב. לא יוצא היתר בניה על כל חלקה אם קיים בה מכנה שנועד להריסה, יש להרוס מכנה כזה לפני קבלת היתר בניה.

26. סלילת דרכים

כל הדרכים שבחכניה זו מוכרזות כרחובות אזוריים. בעלי הקרקעות, הכלולות בחכניה זו או הגובלות אהה, חייבים לשאת בהוצאות סלילת הדרכים שבחכניה זו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

27. חנייה

על בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו לפחור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם כשעור של מקום למכונה לכל דירה.

28. תאורת

בעלי הקרקע חייבים לשאת בהוצאות החקפת התאורה, כולל עמודים ופנסים, ברחובות, ככרות ושטחים צבוריים פתוחים.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סמו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברטה מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי השמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחסור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור ותסכמת מחברת החשמל.



