

מרחב תכנון מקומי, הימח

סינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' 1509/הס - "שער אחוזה הדרומית"
הוגשה ואומתה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הימח

1. שם ותחולת

תכנית זו הקראו "סינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' 1509/הס - שער אחוזה הדרומית" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המופחת בקו מצב כחול במשרדים המצויים לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "המשרדים"). המשרדים הם בקנה קו 1250' ותחומה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכנית אחרת

א) הקרקע הכלולה בתכנית זו ממונה לתקנות תכנית מס' 229/הס - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אשורה פורסמה בעתון הרשמי 422 מיום 15.2.1934 לתכנית מס' 229/הס - הגדלת אחוזי הבנייה במזרח מבורים א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקום המדינות 1732 מיום 24.6.71, ולכל התקנות והשנויים שחלו או יחולו בה מטעם למעט, במידה ואינן נוגדות את התקנות המפורשות בה, בתכנית זו.

ב) תכנית זו תחונה סינוי לגבי שטח הקרקע הכלול בה לתכנית מס' 718/הס - "מקום על שטח תכנית במזרח מבורים א'", שהודעה בדבר אשורה פורסמה בילקום המדינות מס' 1534 מיום 25.9.1969.

ג) תכנית זו תאמץ לגבי שטח הקרקע הכלול בה, על התכנית המפורשת מס' 1243/הס "סינוי תכנון לצד אזור מזרח של רח' איגנטיין שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקום המדינות מס' 1441 מיום 4.4.68.

ד) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3. ח מ פ ו ס

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על יד סד' אבא חושי, מול תכנית "לביית בירס".

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 17 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

מזרח: מדרב לאורך מרחק גבול עם חלקה 25,29 בגוש 10798, חוצה את החלקה 24,70, 23, ו- 22 בחצות הגוש, לאורך קו הרחוב הממוי של סד' אבא חושי.

מדרום: מדרב לצד מרחב חוצה את סד' אבא חושי וגבול עם החלקה 62 בגוש 10798 גבול עם החלקה 36,43 ו- 2 בגוש 12259 חוצה את החלקה 63 בגוש 10798 לאורך קו הרחוב הממוי של רח' מס' 959, וחוצה את סד' אבא חושי.

6.	גבול	חלק	חלק מחלק	בעלות
	10798	21		
	"		22	
	"		23	
	"		24	
	"	54		
	"	55		
	"	56		
	"	57		
	"	58		
	"	59		
	"	60		
	"	61		
	"		63	
	"		70	

7. ידועת התכנית

ידועת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8. סדרת התכנית

הקמה בניינים מדורגים על החלקות 54-61 בגוש 10798 בתחומה עם הטופוגרפיה החדש של עיריית חיפה על קו ריקע נמשך לאורך שד' אבא חושי.

הרחבת שד' אבא חושי, כפי שצוה בתכנית.

קביעת גישה המבוגרת לחלקות בנייה מרחוב מס' 939.

9. סדר תימוני הערים

פרוט התימוני

גבול התכנית
אזור מגורים א'
דרך קיימת ו/או מאוסרה
הרחבת הדרך
אספלט קיים
גבול גוש
גבול חלקה רשומה
מספר הדרך
מרווח קדמי
רוחב הדרך
קו רחוב
קו בנין

התימוני

קו כחול עבה
סמליות גוש
שם אזור חום בהיר
שם אזור אדום
שני קווים כחולים מקבילים
קו מרווח בצבע התכנית ומסונן בטון
קו מרווח בצבע ירוק
סדרה שחורה ברבע העליון של העבול
סדרה אדומה ברבעים העדיים של העבול
סדרה אדומה ברבע התחתון של העבול
קו אדום
קו מרווח אדום

10. שטח בנקע

לא יבאן רשיון להקמה בנין ולא יסמך כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל המליה כחיה, אלא להמליה המפורטה ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים א'
כפי שמופיע בתכנית המתאר של חיפה
וכמוך לסעיף 17 ולחלק.

כפי שמופיע בתכנית המתאר של חיפה.

12. הערה נוספת

כל הקדמים הנדרשים בתכנית זו לרשימת נוספים להקמה בתחום לאור
החלטות על שד' חושי.

13. חלוקת מחיר

- א. גבולות חלקות הקרקע הנזכרים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרגים הקבועים בתכנית זו, במלים.
- ב. הסטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד ומנותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצקות כמחזורי בהשלים.

14. שטח צמודי בתונות

- א. בעלי הקרקע הכוללים בתכנית זו חייבים להשתתף במחוז הסטחים הצמודים לתכניתם הכוללים בתכנית מס' 11 - "הקוץ הצבוע אחוזת סמואל" שהודעה בדבר אסורה מורטתה בע"ר 1154 מיום 18.12.41 לפי תכנית המתאר, כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים, בהתאם לתכנית מהנדס העיר.
- ב. תהיה מותרת חקת החנת טרומפורמטית וכל בהחלט לדרישה או הסכמת מהנדס העיר.

15. גבולות התכנית

- א. לא יתירו בתחומי תכנית זו גבול שטחים אלא באם ירצפו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

16. שטח התכנית המותר

- על חלקות התכנית בשטח תכנית זו יהיה שטח התכנית 42% משטח הרשום על החלקות.

17. הנדסת בנייה

1. לגבי חלקות 56-61 בגוש 10798 החולנת ההוראות הבאות:
- א. אזור התכנית תהיה מורגת בהתאמה עם הטופוגרפיה של כל מגרש ומגרש ושל חסביבה כולה, תוך שמירה על אופי בנוי האחיד לבני החלקות הכוללות בתכנית זו.
- ב. גובהם של הבנינים לא יעלה על 2 קומות, על קומת עמודים וגובה הרצפה של קומת עמודים בכל מקרה ומקרה וכן גובהו של הבנין לא יעלה על 9.59 יקבעו ע"י מהנדס העיר בהתאם לאמור במסמך א'.
- ג. מותר יהיה לנצל מסדים למחסנים ומקלטים.
- ד. אופן הדירוג של הגושים בבתיים, חפרי בנייה, מרשי החניחות, גדרות, כניסות בגן יהיו בהתאם למרשים שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
2. על חלקות 53, 54 בגוש 10798 מותר הקמת בנינים לא מדרגים. גובה הבנינים ועיצוב הבנינים יקבע בהתאמה עם מארג מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

18. קו בנין

- קו הבנין, כפי שסומנו בהסדים הם סופיים, ולא תורשה שום חריגה מהם.

19. שמירה על הצורה התיאוגית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צורות גז על הקצוות התיאוגיים של הבנינים כולל פתחי המרחפות והחלונות, מים המרחפות קירות מנוקטים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחסות מים על גבות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי תכנית כללית ממורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות התיאוגיים של הבנינים.
- ד. לא תורשה התקנת דרופות לפחלי כבימה על המרחפות והלונות הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חום בתחנות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה חקת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחבר כל דירה.
- ז. לא תורשה הבור הסמל אלא בעזרת כבלות-תקע.

20. פתוח החברות

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בהתאם לדרישות, כולל קירות חוממים, בקורות, שטיח וכו'.

21. חבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת חבנים במרווחי חבנים מרש למסלולים מרשיים באורח מבנה או סככת ולמחנות מרשימים של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

22. א. ד. ר. ח.

- א. בצד הנמוך של הדרך גדר שקומה ממוצעת ברזל למי חבנית סתאוסר ע"י מחננת הקיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן וחבנית יהיו מסוג סתאוסר ע"י מחננת הקיר.
- ג. בין חלקות חבנית באזור מבודים - גדר רשת וגדר חיה.

23. ח. ב. י. ח.

על בעלי ו/או חוברי הקרקע הכלולה בחבנית זו לפתור בעיה החבנית בהתאם לדרישות, לשביעת רצון מחננת הקיר, בשקור של מקום חבנית אחד לכל דירח. החבנית תותקן בשטח החלקה של גר רחוב מס' 959.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בחבנית זו, חייבים להוציא למועל על חשבונם את סלילת דרכים הכלולות בה בהתאם לחוק העזר העירוני. במלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוד למי-גשם וסלילת החקוקת עמודי השמל הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל. בין שהוקמו בגינים על מרשימים ובין שלא הוקמו.

25. חבנית בערבת קני החשמל

לא יתכן היתר חבנית לבנין או חלקמנו, בקרבת קני החשמל עיליים או מחנה לחם, אלא בהתאם לדרישות להלן המודדים במסגרת מציר קו החשמל ועד לחלק הכולל ביותר של חבנית.

מרחק	קו קני החשמל
2.25 מ'	קו סמך נמוך
6.25 מ'	קו סמך 22 ק"ו

26. חתנות מרשימים

לא תורשנה חתנות מרשימים על עמוד בשטח חבנית זו. על מניחי בקשות חבנית לכלול בחבניותיהם את חדרת החתנות מרשימים חבניות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לשימור.

27. ח. ב. י. ח.

לא יתכן כל רשיון חבנית בשטח החבנית, אלא אם כלולה בו חבנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא חדרת חדרת שמוס בבנין אלא אם התקן מוצע לשביעת רצונו של יועץ חבנית.

28. ח. ב. י. ח.

- א. הקני חבנית
לא יתכן היתר חבנית במרח חובתה בצד קני החשמל בהתאם לחבניות מאושרות ע"י מחננת הקיר ושיבוטעו לשביעת רצונו.

ב. הקני חבנית

הקני חבנית לבנינים בשטח חבנית זו, חייבת מתערכת במסגרת חבנית של עיריית חיפה.

ג. ח. ב. י. ח.

לא יתכן היתר חבנית בשטח חבנית זו במרח אישד מחננת הקיר לחבנית לבנין חבנית, לא חתנות חדרת לשמוס בבנין לפני שיחבר לבנין חבנית ולפני מתן אישור מחננת הקיר מי חבנית חבנית חנוכה לבנין מוצע לשביעת רצונו.

ד. הידרופונים

על בעל הקרקע להתקין על חדרתו הידרופונים לכבוי חם, למי דרישת מבני חם ולשביעת רצונו.

הועדה המקומית לחכונ ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1509
הוסלץ למתן תוקף
 בישיבה הי' 32 ב- 26.5.1975

יושב ראש הועד: יוסף גל
 מהנדס העיר: משה גל

הועדה המקומית לחכונ ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1509
הוסלץ להפקדה
 בישיבה הי' 30 ב- 13.9.1971

יושב ראש הועד: משה גל
 מהנדס העיר: משה גל

חכנית מס' 1509/חפ' מורסמה להפקדת בילקום
 המסומים מס' 1775 מיום 11.11.74 עמוד 280

משרד הפנים
חוק החכונ והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז: חיפה
 מרחב חכונ מקומי: חיפה
 חכנית: שני יישובים חקלאיים מס' חפ' 1509/חפ'
 הועדה הממונה בישיבתה ה' 4
 מיום 3.6.75 החליטה לתת תוקף
 לחכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לחכונ: יוסף גל
 יושב ראש הועדה: יוסף גל

חכנית מס' 1509/חפ' מורסמה למתן תוקף בילקום
 המסומים מס' 2174 מיום 1.1.76 עמוד 872

כ"א אלול תש"ל