

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/1404 - מעונוה שמשון הוכנה ע"י מהנדס העיר חיפה, הוגש ונתקבל ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ע י ר ח י פ ה

השם והתחולה

1. תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1404 מעונוה שמשון" (להלן - "תכנית זו") ותחול על השטח המוחזק בקו עבה כחול בהשריט המצורף לתכנית זו (להלן - "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:1250.

היחס לתכניות אחרות

2. א. תכנית זו בתחומי תחולתה מהווה שנוי לתכנית המתאר של חיפה מס' 229 שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 לתכנית המתאר של חיפה (תק"ן) מס' 229 א" שהתקדחה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.43 ובכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת משתי התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

הערה: תכנית זו משנה לגבי הקרקע הכלולה בה אח התכניות המפורטות להלן:

1. מס' חפ/424 - תכנית מאוחדת של חיפה, תכנית מס' 4 שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 867 מיום 23.2.1929.

2. מס' חפ/718 א" - "מקוח על מתוח המורדות ההתחזוניים של הכרמל" שהתקדחה פורסמה כילקוט הטרסומים מס' 1422 מ-28.12.1967. *מס' 15.9.69*

המקום והקרקע הכלולה בתכנית זו

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהר הכרמל, מזרחה מככר מוריה, בהמשך רחוב שמשון, היא מקיפה את החלקות בהחאם לרשימה בסעיף מס' 8 דלהלן.

גבולות התכנית

4. מצפון: קו רחוב צפוני של דרך מוצעת מס' 865, ממזרח: חוצה דרך מוצעת 865, חלקה מס' 61 בגוש 10768, חוצה דרך מוצעת מס' 1, לאורך קו רחוב מזרחי של אוחה דרך וחוצה את רחוב 864. מדרום: קו רחוב דרומי של רחוב מס' 864 (רחוב שמשון). ממערב: רחוב 864 (שמשון), חלקה מס' 68 בגוש 10768, הגבול המערבי של חלקה מס' 1 בגוש 10770, חלקה מס' 68 בגוש 10768, חוצה דרך מוצעת 865.

שטח התכנית

5. שטח התכנית הוא 16 דונם בקירוב.

מטרת התכנית

- א. שנוי סוג חלקה מס' 1 בגוש 10770 משמורת טבע לאיזור מגורים א' מיוחד.
- ב. החזית רחוב מס' 1 (המשכו בתכנית רמת החוחאים) בחבור עם רחוב 864.
- ג. שוי חוואי רחוב מס' 865.

ינומי התכנית

7. יוזמה התכנית היא עיריית חיפה.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

8. גוש 10768 - חלקות מס' 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71. חלק מחלקה 72. גוש 10770 - חלקים מחלקות מס' 1, 2, 19, 20, 23, 24, 25, 28, 29, 77 (דרך).

באור ציוני החשרים

ציון בתשרים

9.

א. קו כחול עבה	גבול החכניה
ב. קו אדום שלם	קו רחוב
ג. קו אדום מרוסק	קו בנין
ד. קו שחור	גבול חלקה גשאר או מוצע
ה. קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לבטול
ו. שטח צבוע כחום	חלקות בנייה באזור מגורים א'.
ז. שטח צבוע כחול	אזור מגורים א' מיוחד
ח. שטח צבוע חום בחיר	דרך מאושרת
ט. שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
י. סמרה שחורה ברבע העליון של מעגל	מספר הדרך
יא. סמרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל	מרווח קדמי מינימלי
יב. סמרה אדומה ברבע התחתון של מעגל	רוחב הדרך
יג. מספר ירוק	מספר חלקה רשומה

השמוש בקרקע ובבנינים

10.

לא ישמשו בקרקע או בנין הנמצאים באזור המצוין בתשרים לתכלית אחרת אלא לזו המותרת ברשימה להלן :

האזור

א. אזור מגורים א' כל החכליות המותרות באזור מגורים א' של חכניה המחאר של העיר חיפה כסוף לחנאים וההגבלות של חכניה מס' חמ/718 מקוח על פתוח המורדוח והחתוניים של הכרמל. שטח הבניה המותר יחשב לפי גודל המגרש המקורי.

ב. אזור מגורים א' מיוחד ישמש להקמת 4 בנינים עם מרווחים מנויים ביניהם של 8 מטר לפחות. המרווח הצדדי מצד מזרח (לצד הרחוב החדש) יהיה 5 מטר, המרווח הצדדי מצד מערב יהיה 3 מטר. שטח הבניה של כל המבנים לא יעלה על <sup>2500 מ<sup>2</sup></sup> ~~3000~~ בבנינים של 4 קומות מעל קומת עמודים. מספר הקומות שמעל לגשר חכניה מהכביש לבנין יהיה 3 קומות. מותר הקמת הנדירות בחלק העדמי של חלקה 1 בגוש 10770.

חלוקת משנה

11.

באזור מגורים א' - נחן לחלק את המגרשים חלוקת משנה כחאם לאמור בתכניה המחאר של העיר חיפה כסוף לחנאים וההגבלות של חכניה מס' חמ/718. באזור מגורים א' מיוחד - מותר לחלק לחלוקת משנה במספר הבתים שיבנו למעטח על חלקה 1 בגוש 10770. החלוקות הנ"ל ירשמו כחלוקות גמריות.

ה פ ק ע ת

12.

השטחים המיועדים לרכיב נהוגים להפקעה וירשמו על שם העיריה ללא תמורה.

חלוקת חדשה

13.

- א. הגבול הקיים בין חלקה מס' 1 בגוש 10770 לבין חלקות 64, 65, 66, 67 בגוש 10768 יבוטל והגבול החדש יהיה כחאם לתכניה. חלקי החלקות הנ"ל שיצורפו לחלקה 1 ירשמו על שם יוזמי התכניה.
- ב. הגבול המערבי של חלקה 67 יחוקן כחאם לתכניה וחלק המסומן א' יועבר ע"ש העיריה על מנת שיצורף לחלקה 68 בעתיד.
- ג. השטח המסומן ב' יחולק ויצורף לחלקות הגובלות 68, 69 כמוראה בתכניה ח"ע 1175 שאושרה להפקעה.

מ ר ו ו ח י מ 14.

- א. המרווחים הצדדיים של חלקה 67 יהיו 3 מטר.
- ב. המרווחים הצדדיים בין בתי המגורים שיוקמו על חלקה יהיו לא פחות מ- 8 מ'.

בניני עזר 15.

לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח המרווחים.

ג ד ר ו ת 16.

- א. לאורך הרחובות יוקמו הגדרות מאבן גביל בגובה שאינו קטן מ- 50 ס"מ.
- ב. בגבול בין החלקות תותר הקמת גדרות מרשת חוטי ברזל.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים 17.

- א. לא תותר החקנת דודי שמש על הגגות אלא באשור מהנדס העיר.
- ב. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על מרססות וחלונות הבנינים.
- ג. לא יוחקנו אנטנות טלוויזיה אלא ע"י אנטנה מרכזית.
- ד. לא יורשה הקמת דודי סולר על גגות הבתים אלא באשור מהנדס העיר.

מ ק ל ט י מ 18.

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

סלילת דרכים 19.

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לטועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם מדרכות ותנחומם של כל העלות הנקוד, כ"ב האות ושחילה בהתאם להוראות עיריית חיפה, בכל זמן אחרי מתן הוקף לתכנית.
- ב. הסלילה תבוצע בהתאם למפרטים של עיריית חיפה וברוחב המלא של הדרך.
- ג. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. חלוקת החוצאות תהיה בהתאם לחוק.
- ד. סלילת החבור בין רחוב מס' 864 (רחוב שמשון) לבין רחוב מס' 1 (בחלק הכלול בתכנית) יבוצע ביחד עם סלילת רחוב מס' 1 כולו וחלוקת החוצאות תהיה בהתאם לחוק.

בנייה בקרבת קווי חשמל 20.

אסור לבנות בנינים מחתה לקווי חשמל קיימים ואסור לחקים בנין או חלק בולם ממנו במרחק קטן מ- 3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוש הקרוב של קו החשמל, אם הקו הוא בין 6.3 מ' או 22 ק"ו, ובמרחק קטן מ- 2 מ' מקו מחו נמוך.

ש ד ר ו ת י מ 21.

ניקוז מי גשם

א. מי הגשמים ינקזו על ידי הלחול לקרקע או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת היעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה בשביל בעלי הקרקע שמגבולות התכנית ועל חשבונם.

ג י ו ב

ב. לא ינתן כל רשיון בנין בתוך שטח התכנית אם הבנין לא יחובר למערכת ביוב צבורית מצוירת במבנים לטהור וסלוק מי שושכין.

הספקת מים

ג. המים למגרשים בתכנית זו יסופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה.

החקנת הידרנטים

ד. על בעלי הקרקע להחקיין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש לפי דרישה מכבי אש ולשביעה רצונם.

החנה טרנספורמציה

לא תורשה הקמה חננה טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו. על מגישי בקשות  
בניה לכלול בתכניתיהם חננות טרנספורמציה מניסיון בהתאם לדרישות חברת  
החשמל לישראל.

הגות 22

כל המעונין המוצא שבהכנה חכניה זו לא הובאו בהספון בתנאים המצדיקים טוץ  
הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה להכנוץ ולבניה  
העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת, והועדה המקומית תהיה רשאית לאשרר הועדה המחוזית  
לאשר או לדחות בקשה כזאת.

יוזמי החכניה ובעלי הקרקע :

עיריית חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חס' 1404  
**הומלץ למתן תוקף**  
 בישיבה הי' 58 ב-26.5.69

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס העיר \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חס' 1404  
**הומלץ להשקרה**  
 בישיבה הי' 51 ב-18.11.68

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס העיר \_\_\_\_\_

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז \_\_\_\_\_  
 מרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_  
 חכנית \_\_\_\_\_ מס' חס' 1404  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 98  
 מיום \_\_\_\_\_ 2-6-70 החליטה לתת תוקף  
 לחכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל מל"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_

חכנית מס' חס' 1404  
 מורחבת להשקרה בילקוט  
 מס' חס' 1804 מיום 13-2-69 עמוד 837

15-בר/

חכנית מס' חס' 1404  
 מורחמת למתן חנייה בילקוט  
 מס' חס' 1719 מיום 13-5-71 עמוד 1654

י' מאיר רש"א