

שינוי תכנית מתאר מקומית, מס' חמ/1428 - בינוי ברח' אביגיל בין רח' אס' 838 ורח' אגיל
הוגשה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

(1) שם וחלות

תכנית זו קראו: שינוי לתכנית מתאר תכנית מס' חמ/1428 - "בינוי בין רח' אס' 838 ורח' אגיל" ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשריט"). החשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(2) יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח חקרקע הכלול בה, לשינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1241 - קשר מוצע בין רוממה ורח' אהוד ושמרון, שהוצעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 1435, חשכ"ח, עמ' 1003.

הערה: חוראות סעיף 2א' בתכנית חמ/1241 המאושרת יחולו על תכנית זו בשנויים המחוייבים לפי העניין.

ב. תכנית זו משמיעה על התכנית המפורטת הבאה:

תכנית מס' חמ/1241א' - "קשר מוצע בין רוממה ורח' אהוד ושמרון" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1435 חשכ"ח, עמ' 1002.

(3) ח מ ק ו פ

חקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10770 ברח' אביגיל.

(4) שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 6,600 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, שטח צבורי פתוח, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחשריט.

(5) גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמתואר בחשריט.

(6) חקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10770	82	16
	83	17
		21
		22
		26
		27
		77
		87
		88
		61

(7) יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

(8) מטרת התכנית

א. שינוי סוג קרקע משטח צבורי לתוח לארמט בנייה.

ב. הרחבת רחוב אביגיל לשם פתרון החנייה של תכניות הגובלים.

(9) באור סימני החשרים

הסימן בחשרים

קו כחול עבה
שטח צבוע כחום מוחכם בקו כחום עבה
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע חום כהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע אדום וסגור ירוק
קו אדום
שטח מנוקד
קו ושתי נקודות צהוב
קו אדום מרוסק
סמרה שחורה ברבע העליון של העגול
סמרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו מרוסק צהוב
קו מרוסק ירוק
אות עברית
סמרה רומית אדומה

חרוש הסימן

גבול החכנית
אזור מגורים מיוחד
שטח צבועי מתוח
דרך קיימת או מאושרת
דרך חדשה או הרחבה דרך
שביל לחולכי רגל מוצע
קו רחוב
בנין קיים
קו חשמל 22 ק"ו לביטול
קו בנין
מספר הדרך
רוחב הדרך
גבול חלקה רשומה לביטול
גבול חלקה רשומה שאינו מחבטל
מגרש מוצע
מספר קומות בבנין מוצע

(10) שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינחן רשיון לחקמה בנין ולא ישתמשו כל קרקע או בנין בתחומי החכנית לכל הכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

(11) רשימת החכליות

אזור מגורים מיוחד - ישתמש לחקמה בניני מגורים שגודלם וחיקפם צוין בחשרים ע"י קווי הבנין, מספר הקומות ושטח הבניה שלהם כסוף לטעמים 15 ו- 16 של חכנית זו. השמושים יהיו אלה המותרים באזור מגורים א'.

שטח צבועי מתוח - כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.
דרכים ושבילים לחולכי רגל - כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.

(12) הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לשטחים צבוריים, טהורים דרכים ושכילים לחולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא השלום.

(13) חלוקת חרשת

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחרו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחכם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשרים.
- ג. חלוקת משנה של החלוקות מוצעות הנ"ל תוחר לצרכי רשם בסמרי האחוזת רק על יסוד חכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון.

(14) שטח צבועי מתוח

לא יוצא רשיון בנין בטרם יבטיחו מגישי בקשות הבנייה השתתפות במתוח השטחים מצבוריים הכלולים בחכנית חפ/1241 כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים בהתאם לחכנית מהגדרת העיר ולמי חכנית המתאר. תוחר הקמת גשרי גישה לבנין על מגרש "א" דרך השטח הצבועי המתוח.

15) שטח הבנייה המותר

במגרש המסומן באות "א" יהיה שטח הבנייה המותר 1,600 מ"ר ובחלקה 16 (מסומנת באות "ב") מותר שטח הבנייה של 46.2% מהשטח הרשום שלה.

16) גובה הבניינים

על מגרש "א" יותרו בנין או בניינים בני // - // קומות.
על מגרש "ב" מותר בנין בן // קומות (קיים).
מספר הקומות מתייחס לקומת מגורים, על קומת עמודים ומסד.

17) שמירת על תצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל טחחי המרפסות, וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום חמים על גגות הבניינים אלא אם יוחקנו למי תכניה כללית ממורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתצורה חמום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה מחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

18) פתוח המגרש

על מגישי בקשות הבנייה לבצע את כל העבודות המהות בהחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, ניקוז שתילה וכו'.

19) מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים מרש למוטכים בצורת מבנה או סככה ולתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים. במקרה והסככה תוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

20) גדרות

הגדרות בתחום חכנית זו יבנו כדלקמן:-

- א. בצד הנמוך של הדרך, גדר שקומת ממורטת ברזל למי חכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך, גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בנייה ושטח צבורי סמוך או שמורת טבע - גדר רשת.
- ד. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר חיה.

21) תנאים

הרחבת רחוב אביגיל חשמש חניה עבור הבניינים שעל המגרש "א" ולא תדרש חניה בתחום מגרש.

22) סלילת דרכים

- א. לא יוצא רשיון בנין בטרם תובטח סלילת הדרכים הכלולות בתכנית.
- ב. בסלילת נכללה המדרכות, קירות חומכים, התקנת הניקוז למי-גשם, שתילה וזעתקת עמודי חשמל.
- ג. סלילת הרחבת רחוב אביגיל, כמפורט בסעיף ב' תהיה כוללת על חשבון מגישי בקשה הבנייה לבניינים שעל מגרש "א".
- ד. על מגישי בקשה בנייה בתחום חכנית זו לשאת בהוצאות של סלילת כל השבילים (מדרגות) בחוף חשטת הצבורי הסמוך בתחום להכניסו המפורטת שיוכנו במשרד מהנדס העיר. סלילת השבילים הכלול את המעקות, סדורי ניקוז, התקנת תאורה (כולל פנסים) הכל לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ח א ו ר ח (23)

לא יוצא רשיון בנין בטרם חובטת החקנה האורה ברחובות, בכרוח, שבילים ושטחים צבוריים מוחזקים, כולל עמודים ומנסים.

איסור בניה מחתת ובקרבת קו השמל (24)

1. לא יינחן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מחתת לקו השמל קילגיס. בקרבת קו השמל עיליים, יינחן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוף אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו השמל לבין החלק הכולם ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחת נמוך - 2 מטרים
בכו מחת גבוהה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
בכו מחת עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים
בכו מחת עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל החת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבליים אלו.

תחנות טרנספורמציה (25)

לא תורשה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הכניה זה. על פגיוני בקשות בנייה לכלול בהכנייתיהם במידה וזה יידרש תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

מ ק ל ט י מ (26)

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכניה אלא אם כלולה בו הכניה למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא חוצא העודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

ש ר ו ח י מ (27)

א. נקודת מי גשם

לא ינחן היחר בניה בטרם חובטת בצוע ניקוז השטח בהתאם להכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת חמים

אספקת חמים לבנינים השטח הכניה זה תעשה ממערכת אספקת חמים של עיריית חימה.

ג. ביוב

לא יינחן היחר בניה בשטח הכניה זה בטרם אישר מהנדס העיר הכניה לביוב צבורי. לא הנחן העודת לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מחן אישור מהנדס העיר כי הכניה הביוב הנובעת להנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. ת י ד ר ג ט י מ

לא יוצא רשיון בנין בטרם חובטת החקנה הידרנטים לכבוי אש למי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונו.

ח נ ח ו ח (28)

א. כל המעונין המוצא שבחכנת הכניה זה לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מהן הנחות מסוימות מחקנות המפורטות בה, ראוי להגיש בקשה לעודה לתכנון ולבניה של העיר חימה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית החיה ראיה באשור העודה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

ב. הועדה המקומית החיה מוסמכת לאשר שינויים בבנוי המסומן ובלבד שלא יתווספו אחוזה בנייה, לא יוקטנו מרווחי הבנייה, לא יוקטנו מספר מקומות החנייה וחיחס בין שטחי צבור ושטחי הנצול, וכל זאת בשים לב להשמעת הדבר על העצוב הארכיטקטוני הכללי בסביבת המיטת.

הועדה הפקוטית לחכונ ולבניה - חיסה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1428

הוסלק להפקדה

בישיבה ה' 60 ב' 7. 1969

(י) כו. פלימן יושב ראש הועדה

(י) י. כהן מהנדס העיר

הועדה הפקוטית לחכונ ולבניה - חיסה

חכנית ת. ע. מס' חפ' 1428

הוסלק למחן תוקף

בישיבה ה' 61 ב' 7. 1973

(י) יושב ראש הועדה

(י) מהנדס העיר

חכנית מס' 1428/חפ' מורסמה לחקורה בילקוט

המסומים מס' 1595 מיום 22.1.70 עמוד 1120

10 בשבט תש"ל

משרד הפנים

חוק התכונ והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

נורחב תכונ מקומי: חיפה

חכנית ש"י: 1428/חפ' מס' חפ' 1428

הועדה המחוזית בישיבתה ח' 71

מיום: 6.11.73

לחקנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לחכונ

יושב ראש הועדה

חכנית מס' 1428/חפ' מורסמה למחן תוקף בילקוט

המסומים מס' 2009 מיום 19.5.74 עמוד 1415

3 באייר תש"ל