

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1433 "שינוי סיווג ובינוי על חלקות 268 ו-274 בגוש 10809 ברחוב האסיף", הוגשה ע"י מ. זיונץ ושות' ונחקלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלות:-

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1433 - שינוי סיווג ובינוי על חלקות 268 ו-274 בגוש 10809 ברחוב האסיף" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל. (להלן "התסריט"). התסריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

2. ביחס לתכניות אחרות:-

I. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' התכנית | שם התכנית | מס' ע"ר | מס' י"ם | חאריך פרסום להפקדה | חאריך פרסום למתן תוקף |
|------------|----------------------------------|---------|---------|--------------------|-----------------------|
| 229 | תכנית המתאר של העיר חיפה | 422 | | | 15.2.34 |
| א229 | תכנית המתאר של העיר חיפה (חיקון) | 1265 | | 6.5.43 | |

הערה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות הבאות לגבי שטח הקרקע הכלול בה:

א. תכנית מס' חפ/3 - "כרמל מרכזי" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 180 מיום 1.2.1927;

ב. תכנית מס' חפ/136 - "מרכז מישור הכרמל" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 615 מיום 30.7.1936;

ג. תכנית מס' חפ/137 - "תכנית רמח הדר" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 497 מיום 7.3.1935;

ד. תכנית מס' חפ/423 - "תכנית בנין עיר של חיפה - גליון 16" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 629 מיום 17.9.1936.

II. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל החיקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

III. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום :-

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב האסיף וכוללת את החלקות 268 ו-274 בגוש 10809.

4. שטח התכנית :-

שטח התכנית הוא 2.85 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית :-

מצפון: גובל עם החלקות 265, 266 בגוש 10809.
ממזרח: גובל עם החלקות 269, 270 בגוש 10809 וחוצה את רחוב האסיף וגובל עם החלקה 275 בגוש הנ"ל.
מדרום: גובל עם החלקה 672 בגוש 10809.
ממערב: גובל עם החלקה 671 בגוש 10809 חוצה את רחוב האסיף וגובל עם החלקה 267 באותו גוש.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו :-

| <u>חלק מחלקה</u> | <u>ח ל ק ה</u> | <u>גוש</u> |
|------------------|----------------|------------|
| | 268 | 10809 |
| 269 | | " |
| 270 | | " |
| | 274 | " |
| 500 | | " |

7. יוזמי התכנית :-

יוזמי התכנית הזו הם מ. זיונץ ושות'.

8. מטרת התכנית :-

- א. שינוי הסיווג של החלקה 274 בגוש 10809 מאתר לבנין צבורי לאזור מגורים א' מיוחד לאור החלטת הועדה המחוזית בישיבתה ה-169 מיום 10.11.1959.
- ב. קביעת שטח הבנייה לחלקות הנ"ל לאור החלטת הועדה המחוזית בישיבתה ה-314 מיום 26.10.1965.
- ג. קביעת הבינוי וחלוקת אחוזי הבנייה בין שני המגרשים הנ"ל.

9. באור סימוני התסריט :-

| <u>פרוש הסימון</u> | <u>הסימון בתסריט</u> |
|------------------------|---------------------------------------|
| גבול התכנית | א. קו כחול עבה |
| אזור מגורים א' מיוחד | ב. שטח צבוע כחום ומתחם בקו כחום |
| דרך קיימת או מאושרת | ג. שטח צבוע חום בהיר |
| דרך חדשה או הרחבת דרך. | ד. שטח צבוע אדום |
| דרך להולכי רגל מאושרת. | ה. שטח צבוע חום ומתוית קוים ירוקים |
| קו רחוב | ו. קו אדום |
| קו בנין | ז. קו מרוסק אדום |
| מספר הדרך | ח. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| מרווח קדמי | ט. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול |
| רוחב הדרך | י. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| אספלט קיים | יא. קווים מנוקדים מקבילים |
| גבול חלקה רשומה | יב. קו מרוסק בצבע התסריט |
| מספר קומות | יג. ספרה רומית אדומה |
| מדרגות צבדיות מוצעות | יד. שטח צבוע אדום ומלווה ירוק |

10. שמוש בקרקע ובבנינים :-

לא ינחן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות :-

אזור מגורים א' מיוחד - מיועד להקמת בניני מגורים בלבד שגובהם ושטח הבניה שלהם מפורטים בסעיפים 14 ו-15 בתכנית זו.

דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המיחאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום :-

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. חלוקה חדשה :-

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

14. שטח הבנייה המותר :-

על החלקה 268 בגוש 10809 יהיה שטח הבנייה 550 מ"ר בלבד. על החלקה 274 בגוש 10809 יהיה שטח הבנייה 750 מ"ר בלבד.

15. גובה הבנינים :-

על החלקה 268 בגוש 10809 יהיה גובה הבנין כפי שמותר בהחאם לתכנית מס' חפ/718א'. על החלקה 274 בגוש 10809 יהיה גובה הבנין 5 קומות על קומת עמודים. מספר הקומות מתיחס לקומת מגורים, על קומת עמודים ו/או מסד.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :-

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא חותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גבות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלולר לכול דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.

17. פתוח המגרש :-

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שחילה וכו'.

18. שטח צבורי פתוח :-

על בעלי הקרקע להשתתף בהתקנת הגנים בשטחים צבוריים פתוחים הכלולים בגבולות התכניות מס' חפ/136 ו-חפ/137 לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

19. גדרות :-

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. הגדר בחלקה 274 בגוש 10809 לצד רחוב האסיף תותאם לגדר הקיימת בחלקות הגובלות ממערב, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך, גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאשר ע"י מהנדס העיר.
- ג. הגדר בין החלקות 274 ו-672 תהיה גדר רשת.

20. חנייה :-

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם או להציע פתרון אלטרנטיבי, בהתאם לתקן.

21. סלילת דרכים :-

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה והעמקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. בסלילה הנכרת לעיל כלול גם בצו המדדנות הצבוריות הגובלות עם ח' 274 ע"י יוזמי התכנית.

22. תאורה :-

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם התאורה הציבורית והפרטית הדרושה בשטח התכנית, כולל עמודים ופנסים.

23. בנייה בקרבת קווי חשמל :-

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קווי חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מציר קו החשמל, ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

| <u>מ ר ח ק</u> | <u>סוג קו החשמל</u> |
|----------------|---------------------|
| 2.25 מ' | קו מחח נמוך |
| 6.25 מ' | קו מחח 22 ק"ו |

24. תחנת טרנספורמציה :-

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו במקרה ותהיה דרושה תחנת טרנספורמציה עבור הבנינים המוצעים בשטח התכנית. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

25. מקלטים :-

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

26. שרותים :-

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריח חיפה.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן חעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מחן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

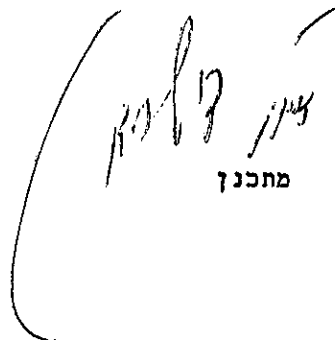
ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישה מכבי-אש ולשביעת רצונו.

ה נ ח ו ת .27

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון ולכניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.


מודד מוסמן


מתכנן


יוזמי התכנית

הועדה לחכונות ולכניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1433
הומלק להפקדה
 בישיבה הי-60 ב-1.6.1969

י.ג. צ.ל.מ.י.ן
 יושב ראש הועדה

א.ג. ז.כ.פ.
 מהנדס העיר

רידה הסקופית לחכונות ולכניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1433
הומלק לסחון חוקר
 בישיבה הי-3 ב-2.3.70

י.ג. צ.ל.מ.י.ן
 יושב ראש הועדה

א.ג. ז.כ.פ.
 מהנדס העיר

מסדר הפנים

חוק החכונות והכניה חשכ"ה-1965

מחוז: כנרת

מרחב חכונות מקומי: תיפ

החוק/מס' חפ/1433

החלטה/מס' 93

מס' 10.3.70

לחברות המוכרות לעיר

מנכ"ל מל"ל לחכונות

י.ג. צ.ל.מ.י.ן
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1433

מס' 1572

מס' 6.11.69

מס' 106

תכנית מס' 1433/מס' 1670

מס' 5.11.70

מס' 181