

3000953

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מפורטת תכנית מס' חפ/1440 "קשר בין אחוזה דרומית ואדמות המנהיל" הוגשה ע"י עיריית חיפה ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1440 "קשר בין אחוזה דרומית ואדמות המנהיל" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו עבה בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "ההשריט"). ההשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על התכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיחאר של העיר חיפה, וכל התקונים והשינויים כגון תכנית מס' חפ/718א שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה.

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

מס' התכנית	שם התכנית	פרטום למתן חוקף
17	שינוי לתכנית אחוזת ס.ה. סמואל	ע"ר 1154 מ-18.12.41
644	פנימית הר הכרמל בע"מ	ע"ר 1291 מ-30.9.43
1249	שינוי תואי דרך מס' 40 (ע"י דרך דליה)	י"פ 1533 מ-19.6.69

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת דרומית-מערבית ל"בית בירס" באחוזה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 65.600 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

מצפון מערב:- הגבול חוצה את החלקה 136 (דרך) בגוש 10797, ממשיך לאורך הגבול הדרומי של החלקות 31 ו-32 בגוש 10797, ממשיך וחוצה את החלקה 136 (דרך) וממשיך לאורך הגבול הדרומי של חלקה 56, חוצה את החלקה 49 וממשיך לאורך הגבול הדרומי שלה, הכל בגוש 10797. חוצה את חלקה 70 (דרך) בגוש 10798, ממשיך וחוצה את החלקות 49, 48 בגוש 10798, ונמשך לאורך קווי הרחוב הדרומי של דרך דליה.

מצפון מזרח:- הגבול חוצה את החלקות 21, 59, 60 ו-61 בגוש 10798.

מדרום מזרח:- הגבול עובר לאורך הגבול הצפוני מערבי של גוש 12259 וגוש 10796.

מדרום מערב:- הגבול עובר בגבול הדרומי של חלקה 137 (דרך לביטול), חוצה חלקה זו וממשיך לאורך הגבול המזרחי של חלקה 68, חוצה חלקה 136 (דרך) וממשיך לאורך הגבול המזרחי של חלקה 77, הכל בגוש 10797.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10797	137, 67-57	136, 49
10798	69, 63, 53-50, 47-41, 21, 20, 19	70, 61-59, 49, 48

7. יוזמי התכנית

יוזמה תכנית זו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

1. להציע דרך ישירה בין אדמות מנהיל לאחוזה הדרומית הסמוכה ל"בית בירס" וכך להגדיל את החלקות הנפגעות ע"י צרוף חלק מהשטח של הדרך המבוטלת הגובלת.
2. בטול קטע של דרך מאושרת.
3. לשנות את קוי הבניין המאושרים.

9. באור סימוני התורים

- | | |
|--|--|
| א. קו כחול עבה | גבול התכנית |
| ב. קו אדום עבה | גבול שטח תכנית מס' חפ/1409 "אחוזה דרומית א" בדיון. |
| ג. שטח צבוע כתום כהה | אזור מגורים א' |
| ד. שטח צבוע ירוק | שטח צבורי פתוח |
| ה. שטח צבוע ירוק משובץ ירוק כהה | שמורת טבע |
| ו. שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| ז. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| ח. שטח צבוע חום בחוספת אות שחורה חו | חנייה צבורית |
| ט. שטח צבוע חום מטויט ירוק | שביל להולכי רגל מאושר |
| י. שטח צבוע אדום ומטויט ירוק | שביל להולכי רגל מוצע |
| יא. קוים אדומים מקבילים | דרך לביטול |
| יב. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| יג. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קידמי מינימלי |
| יד. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| טו. קו אדום | קו רחוב |
| טז. קו משונן בכווננים הפוכים בצבע ירוק | גבול גוש שומה |
| יז. קו ירוק מרוסק | גבול חלקה קיימת |
| יח. קו שחור | גבול חלקה מוצעת |
| יט. ספרה ירוקה | מספר חלקה קיימת |
| כ. ספרה שחורה | מספר חלקה מוצעת |
| כא. קו אדום מרוסק | קו בנין |
| כב. קווים שחורים מקבילים אלכסוניים | הגבלת בניה. |

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימה התכליות לגבי האזור, השטח או האתר שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| א. אזור מגורים א' | כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה |
| ב. שטח צבורי פתוח | כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה |
| ג. דרכים ושבילים להולכי רגל | כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה |
| ד. שמורת טבע | כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה |

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכמייה זו לדרכים כולל חנייה צבורית ושבילים להולכי רגל, ולשטח צבורי פתוח נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

חלוקה חדשה

13. א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם עם גבולות האשורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותאם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשריט.

ג.	החלקה המוצעת	141	חירשם על שם בעל החלקה	41	בגוש	10798
"	"	142	" " " "	42	"	"
"	"	145	" " " "	45	"	"
"	"	146	" " " "	46	"	"
"	"	161	" " " "	61	"	10797
"	"	162	" " " "	62	"	"

ד. חלק מהדרך המתבטלת באות א' בחשריט הצורך לה' 53, 63 בגוש 10798 כשמורת טבע וירשם על שם בית הספר הריאלי, כחליפין.

ה. חלוקת החלקות המוצעות דלעיל, תירשם בספרי האחוזה.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוססות יסווגו בהתאם למוראה בחשריט.

15. הקמת קיוסק

בשטח הרחבה של צומת הדרכים מס' 952-953 תהיה מותרת הקמת קיוסק שמקומו וגורלו ייקבעו על די מהנדס העיר.

16. הגבלת בניה

א. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה שהיא מהכלולות בתכנית זו, כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי הקרקע המיועדים לצבכי צבור בהתאם לאמור בסעיף מס' 12 דלעיל.

ב. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה שהיא מוצעת, לפני שיצורף ללא תמורה לחלקה הרשומה, השטח של דרך או שניל לביסול, המסומן בחשריט בהתאם לרשימה דלהלן: -

שטח מצורף	חלקה	גוש
ד'	61	10797
ה'	62	"
ו'	41	10798
ז'	42	"
ח'	45	"
ט'	46	"

17. שטח הבניה

שטח הבניה יחושב על בסיס של 42% משטח החלקה הרשומה.

18. חנייה

על בעלי או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו יש להציע בבקשת הבניה את המקום וסודר חנייה מכוניות במגרשיהם לשביעת רצון מהנדס העיר, בשעור של מקום חנייה אחד לכל דירה.

19. גגות הבנינים

19. גגות הבניינים

גגות הבניינים בתחום תכנית זו יהיו שטוחים בלבד.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אך יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי-חמום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור השמל לבניינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

21. פתוח החלקה

על בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

22. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה במרווחים הצדדיים או הקדמיים. במקרה והמבנה יוקם בקו הרחוב. לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לאורך הדרך הצבורית.

23. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תבנינה כדלקמן: -

- א. בצד הנמוך של הדרך - גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שחאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. מהצד הגבוה של הדרך - גדר אבן בגובה של לא פחות מ-50 ס"מ ולא פחות מגובה החציכה. האבן והבנייה יהיו לשביעה רצונו של מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בניה ומשטח צבורי פתוח ולצד השביל מס' 2 בחשריט - גדר רשת.
- ד. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר חיה

24.

סלילת דרכים

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בחכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוד למי גשם ושחילה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

25.

תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

26.

בניה בקרבת קו חשמל

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

מרחק	סוג קו החשמל
2.25 מ'	קו מתח נמוך
6.25 מ'	קו מתח 22 ק"ו
	קו מתח 110 ק"ו
	11.50 מ'
	קו מתח 150 ק"ו
	12.50 מ'

ליד העמודים מרחקים אלה מוקטנים לפי התקן של חב' החשמל.

27.

חנות טרנספורמציה

לא תורשנה החנות טרנספורמציה חזונית על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בחכניתיהם חנות טרנספורמציה פנימית באם יהיה צורך בהתאם לדרישות חברת החשמל.

28.

מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח חכנית זו אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחוק הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

29.

שרותים

א. נקוד מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובסח בצוע נקוד השטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר משיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודת שמוש לבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע או חוכר הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

30.

הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מהתקנות המפורטות בה, ושאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

