

מרחב הכנון מקומי, חיפה

"שינוי הכניח מתאר מקומית, הכניח מס' חמ/1559, הכנון חדש בחלק מגוש 10797 (סביבה רחוב אידר)". הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית להכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

הכניח זו הקרא "שינוי להכניח מתאר מקומית, הכניח מס' חמ/1559 - הכנון חדש בחלק מגוש 10797 (סביבה רח' אידר)" - (להלן "הכניח זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בהשרים המצורף להכניח זו והמסומן "השרים מצורף לשינוי הכניח מתאר מקומית, הכניח מס' חמ/1559 - הכנון חדש בחלק מגוש 10797 (סביבה רח' אידר)". ההשרים הוא בקנה מידה 1:1250 ומתווה חלק בלתי נפרד מהכניח זו.

2. היחס להכניחות אחרות

1. על הכניח זו תחולנה כל תקנות הכניח המתאר של העיר חיפה מס' 229 ג' וכל התקונים והשינויים, שחלו או יחולו בה מזמן לזמן במידה ואינן מנוגדות להוראות המפורטות מטה.
2. הכניח זו מתווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי להכניחות מתאר הכאוח:
 - א. "הכניח המתאר של העיר חיפה מס' 229 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 422 מיום 15.2.1934.
 - ב. הכניח מס' חמ/718 א' - "מקוה על פתוח הבניה באזור פגורים א'" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1554 חש"ל, עמ' 47.
3. הכניח זו משפיעה, לגבי הקרקע הכלולה בה, על ההכניחות המפורטות הכאוח:
 - א. הכניח מס' 71 - "חקון הכניח אחוזה סמואל" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון הרשמי 1154 מיום 18.12.1941.
 - ב. הכניח מס' 679 - "הכניח חלוקה-אדמה מלץ" אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 35 מיום 3.12.1948.
4. בכל מקרה של סחירה בין האמור בהכניח זו לבין האמור באחת ההכניחות הנ"ל יקבע האמור בהכניח זו.

3. ה. ת. פ. ה.

הקרקע הכלולה בהכניח זו נמצא באחוזה סמואל בגוש 10797, בין רחוב אידר לסמטה דליח.

4. שטח ההכניח

שטח ההכניח הוא 76 דונם בקירוב.

5. חקיקה הכלולה בהכניח זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10797	13	-	יורשי לאה רוזן
"	14	-	אחרון סרוזין ע"י האפטרופוס הכללי
"	15	-	מרטל פארה(ע"י עו"ד אנבל)
"	16	-	עמנואל יצחק יומה
"	17	-	יצחק ועדינה שכטר
"	18	-	מדינה ישראל

בעלות	חלק מחלקה	חלקה	גוש
ד"ר נפתלי צמלר	-	19	10797
אליהו וד"ר אלי מני	-	20	"
לאון ווינטרוב	-	21	"
יעקב מלץ	-	22	"
וקטלר לוי (ע"י עו"ד רוזנטל)	-	23	"
היימוביץ טאודור (ע"י הממונה על רכוש האויב)	-	24	"
אברהם באון	-	25	"
יעקב מלץ	-	26	"
ד"ר אהרון ונסים ולרו	27	-	"
ד"ר אריך ומרטה לב	28	-	"
מלכה מלמודי	29	-	"
מוריץ גטלן (ע"י האפוטרופוס הכללי)	30	-	"
ד"ר שלמה ויהודיה הורוביץ	31	-	"
	32	-	"
	33	-	"
	34	-	
	35	-	
	36	-	
		37	
	38	-	
	39	-	
	40	-	
	41	-	
	42	-	
	43	-	
	50	-	
	51	-	
	52	-	
	53	-	
	54	-	
	55	-	
	56	-	
שורץ ושוה	78	-	"
יוכבד דב ברוין	79	-	"
שלויד בע"מ	80	-	"
וידמן עליזה (ע"י עו"ד מויסטר)	81	-	"
עיריח חימה	-	82	"
ינקו פרויד	-	83	"
מילר רוח וברקאי יעקב	-	84	"
ג'רלד ומוריס קרוא	-	85	"
צבי ויהודיה מאירוביץ	-	86	"
ג'רלד ומוריס קרוא	-	87	"
כנעניה נאמנוח בע"מ	-	88	"
לב לידנבאום	-	89	"
מרדכי לבנון	-	90	"
דניאל חיים לוי (ע"י האפוטרופוס הכללי)	-	91	"
דוד ועמוס כץ	-	92	"
מבני שלס בע"מ	-	93	"
מנדי שטיינברג	-	94	"
יורשי זנידובסקי אריה	-	95	"
עיריח חימה	-	96	"
		97	
		98	
		99	
		100	
		101	
		102	

בעלות	חלק מחלקה	חלקה	גוש
	-	103	10797
		104	"
חיים מנחמבר או/רחמיט ברכה	-	105	"
דובובי דן	-	106	
		107	
		108	
		109	
	110		
		111	
	122		
	123		
	124		
	125		
	126		
	127		
	128		
	129		
ביה משותף: הלמן ושונים	130	-	"
ביה משותף: גספר שומריק	131	-	"
עיריית היסמ	132	-	"
עיריית היסמ	134	-	"
	135	-	"
עיריית היסמ	136	-	"
	138		
	1	-	10795
	2	-	"
	3	-	"
	4	-	"
	5	-	"

6. יוזמי החכניה

יוזמה החכניה היא עיריית היסמ.

7. משרת החכניה

א. שינוי סוג של חלקי חלקות מאזור מגורים א' לשטח צבורי מתוח ושינוי סוג של חלקות המסוגלות כשמורת טבע לשטח צבורי מתוח על מנת ליצור שלושה אחרים לגנים צבוריים.

ב. הגדלה אחר לבנין צבורי ע"י צרוף של חלקה 25 וחלק של חלקה 24 בגוש 10797 עליו.

ג. הרחבת רחובות והחקנה שבילים חדשים להולכי רגל וביטול של חלק מדרך ושביל מאושר בשטח החכניה.

ד. יצירת מפרץ טניה בין חלקות 89-92 בגוש 10797 אשר ישמש לחלקות אלה.

ה. היקון קוי בנין כפי שמורא בהשרים במגרשים אשר קשה לנצל בהם את שטח הבניה המותר.

8. גבולות החכניה

מצטון: חוצה את חלקות 122-132, 134 (רחוב אידר) וממשיך לאורך גבול חלקות 9-11, חוצה את חלקה 134, וממשיך לאורך גבול חלקות 38-42 בגוש 10797.

ממזרח: לאורך גבול חלקה 70 בגוש 10798, וחוצה את חלקות 43, 50-52, 135, 53-56, 32-36, 27-31, 136 בגוש 10797.

מדרום: חוצה את חלקות 78-81, וממשיך לאורך גבול חלקה 1 בגוש 10796, 112-114, 116, 121 בגוש 10797.

ממערב: חוצה את חלקות 1-5 בגוש 10795.

באור סימוני החשרים

9.

הסימון

קו כחול עבה
 שטח צבוע כהה
 שטח צבוע חום ומוחתם בקו חום כהה
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע אדום
 שטח צבוע אדום או חום מקווקו
 קויים ירוקים אלכסוניים
 קו אדום
 קויים אדומים מקבילים
 קו מרוסק אדום
 קו מרוסק ירוק
 קו שחור
 קו צהוב
 מסגרת ערבית
 מסגרת רומית
 מסגרת שחורה ברבע הפליון של עגול
 מסגרת אדומה ברבעים הצדדיים של עגול
 מסגרת אדומה ברבע החתוך של עגול
 שטח מקווקו קויים מרוסקים אלכסוניים
 מוקף קו (הכל בצבע החשרים)
 קויים שחורים מקבילים אלכסוניים

מראש הסימון

גבול החכנית
 אזור מגורים א'
 אחר לבנין צבורי
 שטח צבורי פתוח
 דרך קיימת או מאושרת
 דרך חדשה או הרחבת דרך

שביל להולכי רגל מוצע או מאושר
 קו רחוב
 דרך לביטול
 קו בנין
 גבול חלקה רשומה
 גבול חלקה מוצע
 גבול חלקה לביטול
 מסגרת חלקה רשומה
 מסגרת חלקה
 מסגרת הדרך
 מרווח קדמי
 רוחב הדרך
 בנין קיים
 הגבלת בנייה

שימוש בקרקע ובבניינים

10.

לא ינחן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי החכנית זו לכל חכנית שהיא, אלא להכלית המפורשת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת החכליות

11.

אזור מגורים א'
 אחר לבנין צבורי

כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה
 כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה
 ובשמוש שיקבע ע"י הועדה המקומית,
 שטח הבניה, גובה הבנין והמרווחים,
 כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

כפי שמוגדר בחכנית המתאר ומיועד
 למגרסי משחק ונופש של העיר חיפה.
 כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.

דרכים ושבילים להולכי רגל

המקפת ורשום

12.

כל השטחים המיועדים בתחום להכנית זו לאחר לבנין צבורי, לשטח צבורי פתוח, לדרכים והרחבתם ושבילים להולכי רגל נועדים להפקה וירשמו על שם עיריית חיפה בתחום לשוק.

תלונות חדשה

13.

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנית זו, בטלים, השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחתמים ע"י קו ירושבה וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשרים.

14. הגבלות בניה

א. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה שהיא מהכלולות בחכניה זו, כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לצרכי ציבור. בהתאם לאמור בסעיף 11 דלעיל.

ב. (1) מתן היתר בניה על החלקה 83 בגוש 10797 מותנה בצרוף אליה, ללא תמורה, של שטח השביל המתבטל והמסומן באות א' בחשריט.

(2) מתן היתר בניה על החלקה 24 בגוש 10797 מותנה בצרוף אליה, ללא תמורה, של הדרך המתבטלת והמסומן באות ב' בחשריט.

15. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסוגו בהתאם למראה בחשריט.

16. שטח צבורי פתוח

הוצאות התקנת השטחים הצבוריים המתוחים הכלולים בחכניה תחולנה על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולים בחכניה זו ובחכניה זר'. הפתוח יכול שבילים, מטילים, פינה משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו'.

17. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה המותר יחשב לפי 42% מהשטח הרשום על החלקות.

ב. הבניה על החלקה 103 בגוש 10797 כפומה להחלטת הועדה המקומית מס' 26 מיום 14.6.1971.

18. חובת הקמת שני בנינים

על החלקות 13, 14, 17, 18, 23, 24, 27, 102, 103 בגוש 10797 חלה חובה לנצל את שטח הבניה המותר בשני בתים נפרדים, כמופ' להוראות החכניה ת"ע חפ/718 א'.

19. שמירת על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, מניס המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכניה כללית פטורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסח על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות להנורי המוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה התובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל הה-קרקעי.
- ח. התקנת מרפסות וחלונות ראוה תהיה סעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

20. פתוח הפגוש

על בעליהחוקקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוז, שהילה וכו'.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורה מכנה או סככה ולהחנות טרנספורמציה של חברה החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

גדרות 22.

הגדרות בתחום הכנייה זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקומה ממוטות ברזל למי הכנייה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מטוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי בהתאם להכנייה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח גדר רשת בעובי של 2 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי הגדרה בסוף לשביעה רצונו של מהנדס העיר.
- ה. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

מבנים להריסה 23.

כל המבנים הקיימים בשטח המיועד לדרכים ולשטחים הציבוריים הפתוחים נועדים להריסה ויהרסו בסופו של דבר ע"י מהנדס העיר.

חנייה 24.

- א. על בעלי ו/או הוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו למחור בעיה החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן.
- ב. מפרץ החנייה הציבורית בין החלקות 89-92 בגוש 10797 יבואו במקום החנייה האמורה במיסקה א' דלעיל לגבי החלקות ותוקן ע"י בעלי החלקות 89-92 בעה הוצאה רשיון בנין, או בכח אחת או באופן חלקי, הכל למי הנחיות מחלקה הדרכים ולשביעה רצונו של מהנדס העיר.
- מפרץ חנייה הציבורית בין החלקות 19, 20, 21, 23 בגוש 10797 ישמש אף דיירי חלקה 15 בגוש הנ"ל.

סלילת דרכים 25.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או הוכריה חייבים להוציא לפועל את סלילת הדרכים והשבילים הכלולות בה, בהתאם לחוק העירונני. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הנקודו למי גשם ושתילה והעמקה עמודי השמל הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

תאורה 26.

בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע חייבים להתקין על השבונם תאורה הרחובות, ככרוח, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל 27.

א. לא ינהן חיחר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים ינהן חיחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, משאנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה:

ברשה מחח נמוך	2 מטרים
בקו מחח גבוה עד 22 ק"ו	" 5
בקו מחח גבוה עד 110 ק"ו	" 8
בקו מחח עליון עד 150 ק"ו	" 10

ב. אין לבנות בנינים מעל לקוי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבליהם אלה.

חחנות טרנספורמציה 28.

לא חורשנה החנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הכנייה זו. על מגישי בקשוח בנייה לכלול בתכניותיהם את חדרש החנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישוח חברה החשמל לישראל.

פ ק ל ט י ם .29

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכניה, אלא אם כלולה בו חכניה למקלט
בהתאם לחקן הישראלי ולא חוצא העודה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע
לשביעה רצונו של יועץ הג"א.

ש ר ו ת י ם .30

נ ק ו ז מ י ג ש ם

א. לא ינתן היתר בניה בטרם הונטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לחכניה
מאוטרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעה רצונו.

ב. הספקת המים

1. אספקת המים לבנינים - בשטח חכניה זו, תעשה ממערכת אספקת המים
של עיריית חיפה.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בניה בשטח חכניה זו בטרם אישר מהנדס העיר חכניה לביוב צבורי
או חכניה לסידורים מקומיים של ביוב, לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני
שיחובר לביוב הצבורי או לסידורים מקומיים ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי
חכניה הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו.

ד. חירנותים

על בעל הקרקע לחתקין על אדמתו חירנותים לכבוי אש, לפי דרישה מכבי-אש
ולשביעה רצונו.

ה ג ת ו ת .31

כל המקוננין חמוצא שבהכנת חכניה זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים
מתן הנחות מסוימות מחקנות המסורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון
ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו וחוקדה המקומית תחיה רשאית באשור
חוקדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

הועדה הפקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1559
הומלץ למתן חוקף
 בישיבה ה' 38 ב' 17.9.73

יושב ראש הועדה: *י. גולן*
 מהנדס העיר: *מ. גולן*

הועדה הפקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1559
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' 38 ב' 13.3.72

יושב ראש הועדה: *מ. גולן*
 מהנדס העיר: *מ. גולן*

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: *חיפה*

מרחב תכנון מקומי: *חיפה*

תכנית שטח: *מס' חפ/1559*

הועדה המחוזית בישיבתה ה' *81*

מיום: *12.3.74* החליטה לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *י. גולן*
 יושב ראש הועדה: *י. גולן*

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: *חיפה*

מרחב תכנון מקומי: *חיפה*

תכנית שטח: *מס' חפ/1559*

הועדה המחוזית בישיבתה ה' *41*

מיום: *30.5.72* החליטה להפקיר את התמנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *י. גולן*
 יושב ראש הועדה: *י. גולן*

תכנית מס' *חפ/1559* פורסמה למתן חוקף בילקוט הפרסומים מס' *2098* מיום *24.9.74* עמוד *29*

תכנית מס' *חפ/1559* פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' *1891* מיום *18.1.73* עמוד *905*

א. גולן

לשכת תכנון מהותית, מחוז חיפה

העתק משרדי

1559 חפ/ מס' לא להוציא מחיק מס'