

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - חפ/1409 - אחוזה דרומית א', חלוקה חדשה הוגשה ובתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

שם (1)

תכנית זו חקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית - "תכנית מס' חפ/1409 - אחוזה דרומית א', חלוקה חדשה" (להלן "תכנית זו").

המקום (2)

הקרקעות הכלולות בתכנית זו נמצאות דרומית-מזרחית ל"בית בירס" וסדרות אבא חושי.

חלות - השטח והחלקות (3)

תכנית זו חלה על שטח של 30,310 דונם בקירוב, המסומן ומותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").

רשימת החלקות הכלולות בתכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10798	62	70,22 (דרך)
10799	-	74,68-70 (דרך), 80,79
12259	47 (דרך), 62-67, 48-75	2,42,43,46,76 (דרך)
12260	-	49 (דרך)

נספח לתכנית:

א. רשימת החלקות הרשומות והמוצעות, בעליות ושוויון. הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יחס לתכניות אחרות (4)

התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	פרסום להפקדה	פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
229 א'	" " " " " "	1265		6.5.43	
229 ב'	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'		1732		24.6.71
10	המנהל-מנורה, הב הכרמל		246		1.11.29
639	פרצלציה של אדמת ויקטור חכים		1255		18.3.43

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

יזמת התכנית (5)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

מטרות התכנית (6)

חלוקה חדשה למי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה, חשכ"ה-1965, כדי להקצות דרכים חדשות או לחבות יותר, בהתחשב בבטיחות בעורק תנועה ראשי (דרך אבא חושי) ולרכז את הקרקעות לשטח עבורי פתוח ולאתר לבנין עבורי.

7) שמוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמה בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין בתחומי הכניח זו יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותם קרקע או בנין ברשימת התכליות.

8) רשימת התכליות

אזור מגורים א'	כל התכליות התותרות באזור מגורים א' בתכנית המתאר של חיפה.
אזור מגורים מיוחד	כל התכליות התותרות באזור מגורים א' בתכנית המתאר של חיפה, כפוף לתנאי סעיפים 16,13 ו- 21 לתכנית זו.
אתר לבנין צבורי	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
שטח צבורי פתוח	" " " " " "
ד ר כ י ס	" " " " " "

9) המקעה ורישום

השטחים המפורטים להלן, המיועדים לדרכים לפי תכנית זו, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית חיפה.

גוש	חלקי חלקות
10798	.62, 22
10799	.80, 79, 70, 68
12259	.46, 43, 42, 2

10) חלוקה חדשה

א. הגבולות הנוכחיים של החלקות, המפורסות כסעיף 3 לעיל, המסומנים בתשריט בכו צחוב מרוסק, בסלים.

ב. כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לחלקות מוצעות כמוראח בתשריט וכמפורט להלן.

ג. החלקה המוצעת	162 תרשם ע"ש בעל החלקה	62 גוש 10798	48 ו- 73 גוש 12259
248	" "	" "	" "
249	" "	" "	" "
250	" "	" "	" "
251	" "	" "	" "
252	" "	" "	" "
253	" "	" "	" "
254	" "	" "	" "
255	" "	" "	" "
256	" "	" "	" "
257	" "	" "	" "
258	" "	" "	" "
259	" "	" "	" "
260	" "	" "	" "
261	" "	" "	" "
262	" "	" "	" "
267	" "	" "	" "
268	" "	" "	" "
269	" "	" "	" "
270	" "	" "	" "
271	" "	" "	" 72 - ו 71
274	" "	" "	" 74
275	" "	" "	" 75

ד. השטח המוצע, המסומן בתשריט באות "א" ומסווג כשטח צבורי פתוח, יירשם על שם עיריית חיפה.

ה. השטח המוצע, המסומן בתשריט באות "ב" ומסווג כאתר לבנין צבורי, יירשם על שם עיריית חיפה.

- ו. השטחים המוצעים המסומנים בתשריט כדרכים, כולל האחרים לתחנות טרנספורמציה ואינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 9 דלעיל, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ז. חלקים מהחלקה 47 הקיימת בגוש 12259 (דרך) יצורפו לחלקות המוצעות 162, 248, 250, 251, 267, 268, 275 ולשטח צבורי פתוח המסומן "א". יתרת השטח של חלקה זו מצורף לדרך המאושרת מס' 960.
- ח. חלק מהחלקה 76 הקיימת בגוש 12259 (דרך) יצורף כחלקו לחלקות המוצעות 252, 253, 256, 257, 260 ולאחר לכנין צבורי המסומן "ב". יתרת השטח של החלקה זו מצורף לדרך המאושרת מס' 959.
- ט. שעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חכמייה זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בחכמייה, הולך אחרי בעלה הקודם ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה (לחלקת החדשה) יבוטל.

11. באור סימוני התשריט

- קו כחול עבה
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע חום ומותחם בקוים כתומים
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום בתיר
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע סגול
- ספירה שחורה ברבע העליון של מעגל
- ספירה אדומה ברבע התחתון של מעגל
- ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של מעגל
- קו אדום
- סיוט אדום ניצב לקו הרחוב
- קו ירוק מרוסק
- קו שחור
- קו מסונן בכווניס המוכים בצבע התשריט
- ספירה ירוקה
- ספירה שחורה
- קו אדום מרוסק
- קו סגול
- ספירה רומחה
- אות ע'
- שטח מטויט בצבע התשריט
- מלבן בצבע התשריט
- קו צהוב מרוסק
- ספירה צהובה

- גבול החכמייה
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים מיוחד
- אתר לכניני צבור
- שטח צבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- אתר לתחנת טרנספורמציה
- מספר הדרך
- רוחב הדרך
- מרווח קדמי מינימלי
- קו רחוב
- דרך או שביל לבטול
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה מוצעת
- גבול גוש שומה
- מספר חלקה קיימת
- מספר חלקה מוצעת
- קו בנין
- חזית חנויות
- מספר קומות
- קומת עמודים
- חניה
- אתר משוער של בנין
- גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר חלקה רשומה לבטול

12. שטח הבניה המותר - אזור מגורים א'

- א. בחלקה מוצעת, המסווגת כאזור מגורים א', יותר שטח בניה כולל של 42% (ארבעים ושניים אחוזים) מהשטח הרשום על החלקה או תחלקות המקוריות, המפורסות בסעיף 10ג'.
- ב. בחלקה כנ"ל, הגובלת ביותר מדרך אחת, ואשר בעליה שלמו את חלקם בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות יותר שטח בניה כולל של 46.2% (ארבעים וששה ושתי עשיריות) מהשטח המקורי לפי החישוב בסעיף 12א' לעיל.
- ג. חנויות בחלקה 252 המוצעת:
בחלקה 252 המוצעת חובה לבנות בתוך חנויות בן קומה אחת, ששטחו יהיה 80 מ"ר והוא יהיה נפרד מכית המגורים, כמסומן בתשריט, לא יורשה שמוש אחר בביתן זה. שטח לבניה חנויות הוא נוסף על שטח הבניה המותר למגורים בחלקה זו לפי סעיף 12ב' לעיל.

13. אזור מגורים מיוחד

- א. בחלקה מוצעת, המסווגת כאזור מגורים מיוחד, יותר לכנות בנין אחד בן 7 (שבע) קומות על עמודים, כמסומן בתשריט.
- ב. שטח הבניה הכולל המותר בחלקה כזו יהיה 51.2% מהשטח הרשום של החלקה או החלקות המקוריות, המפורטות בסעיף 10ג' - כמקובל לגבי בנין גובה שמוחקנת בו מעלית.

14. אחר לבנין צבורי

- א. הבנין הצבורי שיבנה כאחר המסומן "ב" בתשריט ישמש לגן ילדים, חחנה ספול באס וילד או כל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- גובה הבנין הצבורי ייקבע בהאום עם מהנדס העיר במטרה לשמור על השקף מירבי מדרך אבא חושי.

15. שטח צבורי פתוח

- א. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות פתוח השטח הצבורי המסומן "א" בתשריט.
- ב. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות פתוח משטחים צבוריים פתוחים בתכנית המ/10 "המנחיל-מנורה, הר הכרמל", שתודעה בדבר אישורה פורסמה כע"ר 246 מיום 1.11.29 כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים ומאורה, במתאם לדרישות מהנדס העיר.

16. גובה הבנינים והגגות

- א. כאזור מגורים א' מותר לכנות שלוש קומות על קומת עמודים חלקית כמסומן בתשריט, באזור מגורים מיוחד יהיה מספר הקומות המפורט בסעיף 13א' ובתשריט.
- ב. גגות הבנינים בתחום תכנית זו יהיו סטוחים.
- ג. גובה כרכוב הגג ייקבע סופית לכל בנין לאחר שתוגש לוועדה המקומית מפת מדידת מדוייקת.

17. הגבלות בניה

- א. לא יינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא הופרטו שטחה ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי חקרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה כלולה בתכנית זו, על עוד לא אושרה תכנית מדידה.

18. חנייה פרטית

- חובה להתקין בכל חלקה, המיועדת למגורים, חנייה בשעור של מקום חנייה אחד לכל דירה, לטביעת רצון מהנדס העיר. יש לנסוע עצי צל בשטח וחנייה ששעור של עץ אחד כל 7-8 מ'.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא מותר התקנת דודי שמש לתמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי התכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוסי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארזובות לתבורי המום כחזיחות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלולר לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה תבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראות תהיה סעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

20. פתוח החלקה

על בעלי הקרקע ו/או חוכרים לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילת עצים של 5-10 עצים בכל החלקה וכו'.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחים הקדמיים של הבנינים מרס למוסכים פרטיים בצורה מבנה שיחיה חלק מתכנין או מחקיר התומך בחלקו העליון של הכביש.

22. גדרות

תגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוסות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, מאבן ותכנית יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אתר לבנין צבורי בתחום לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח או שמורת טבע - גדר רשת, לפי פרוט-מח' הגנים.
- ה. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על השכונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולות בה. סלילת נכללות המדרכות, התקנת הנקוד למי-גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות). הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילת כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

24. תאורה

בעלי הקרקעות חייבים להתקין על השכונם תאורת תרחובות, שכיילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים פנסים.

25. אספקת חשמל והגבלת בניה

- א. אספקת חשמל לבנינים תהיה רק ע"י כבלים תת-קרקעיים.
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאתר קבלת אישור מתברת החשמל.
- ג. תחנות טרנספורמציה תוקמנה כאחרים המסומנים באות ס' בתשריט.

26. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בתחום לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם התקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

27. שירותים

- א. נקוד מי-גשם: לא יינתן היתר בניה בסדרם הובטח בצוע נקוד השטח בתחום לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

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

ג. ביו-ב

- א. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בסדרם אשר מתנדס העיר תכנית לכיוב צבורי. לא מנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הצבורי ולפני מתן אישור מתנדס העיר כי תכנית הכיוב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע או חוכר הקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת שירותי הבבאות ולשביעת רצונו.

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה

העתק משרדי

ת/1409

לא להוציא מחיק מסי

הוצאות עריכת התכנית ומס השבחה

.28

א. על בעלי הקרקעות, הכלולות בתכנית זו ומסווגות כאזור מגורים א' או אזור מגורים מיוחד, לשאת בהוצאות עריכת התכנית ורישומה. הוצאות אלה כוללות, בין השאר: תכנון, תכניות מדידה, שמאות, רישום.

ב. בעלי קרקעות, הכלולות בתכנית זו ומסווגות כאזור מגורים א', או אזור מגורים מיוחד, ישלמו מס השבחה לועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, לפני קבלת היתר בניה. מסכום המס יופתחו סכומי הוצאות אשר שולמו עבור אותה חלקה כהשחמפות בהוצאות עריכת התכנית וביצועה.

ג. הסכומים המצויינים בעמודות 17-18-19 כנספה מסי 1 לתכנית יהושבו על בסיס של 24% ריבית שנתית מיום הפקדת התכנית.

הנחה

.29

כל המעוניין בתכנית זו, המוצא שבהכנתה לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות אלה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה לקבלת הנחה כזו. הועדה המקומית תחיה רשאית, כאשר הועדה המחוזית, לאשר או לדחות בקשה כזו, בכפוף לתוראות החוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/1409

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 31 ב-19.5.75 - 16.7.75

62 ב-1.3.76 - 28.4.76

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/1409

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 64 ב-17.9.73

(-) י. א. אלמוגי

יושב ראש הועדה

(-) י. כהן

מהנדס העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז ת"א

מרחב תכנון מקומי

תכנית ת/1409 מסי חפ/1409

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 36

מיום 19-10-76 החליטה לחדת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מסי חפ/1409 מורטמה להפקדה בילקוט 1354 מיום 5-5-74 עמוד 2006

תכנית מסי חפ/1409 מורטמה למתן חוקף בילקוט 135 מיום 16-10-77 עמוד 2374

3 מתוך תלת