

שרתב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית ממורטת, תכנית מס' 1575/ח - תכנון חדש בקצה רח' ווטסון (רח' מס' 952) הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם ותחום

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית ממורטת תכנית מס' 1575/ח - תכנון חדש בקצה רח' ווטסון (רח' מס' 952)" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשוי"). החשוי הוא בקנה מידה 1:1250 ומתווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המחאר של העיר חיפה, וכל מחקונים והשנויים שחלו (ח"ע 718א, ח"ע 229ב) או יחולו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	חאריך פרסום להפקדה	חאריך פרסום למתן חוקף
10ד'	תקון תכנית אחוזה שמואל	1154			18.12.41
חמ/1249	שינוי חוואי דרך מס' 951(ע"י דרך דליה)		1533		19.6.69
חמ/1440	קשר בין אחוזה דרומית ואדמת המנהל		1790		23.12.71

ג. בכל מקרה של סחירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ת.ס.ק.ו.מ.

חקיקת הכלולה בתכנית זו נמצאת באחוזה בקצה רח' ווטסון (רח' מס' 952), דרומה לדרך אבא חושי בקטע של ביה בירם.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 33.7 דונם בקירוב.
 ב. חלוקת השטחים (מגורים, אחרים לבניני צבור, שטח צבורי טחוח, דרכים וכו') תחיה בהתאם לסבלת המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

מצמונו לאורך חלקות 138,82 וחוצה את החלקה 136 (רח' מס' 953) ממשיך לאורך חלקות 33,32,31,30,29 וחוצה את חלקות 136 (רח' ווטסון, רח' מס' 952) 57,56 בגוש 10797.

ממזרחו חוצה את חלקות 136 (רח' 951), 62,63,64,65,66,67 בגוש 10797.

מדרומו לאורך גבול חלקה 137 בגוש 10797, ממשיך לאורך גבול חלקות 47,68 וחוצה את חלקה 76 (רח' מס' 958) בגוש 10796.

ממערבו לאורך גבול חלקה 30 וחוצה את חלקה 76 ממשיך לאורך גבול חלקה 16, חוצה את חלקה 76 וממשיך לאורך גבול חלקות 1,14 בגוש 10796.

6. הקדש חבלות בתכנית 11

גוש	חלקת	חלק מחלקת
10796	46, 15	76
10797	72, 71, 70, 69, 68, 32	31, 30, 29
	75, 74, 73	64, 63, 62, 57
	79, 78, 77, 76	136, 67, 66, 65
	81, 80	

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

א. שינוי סוג של חלקי חלקות מאזור מגורים א' לאחד לבנין צבורי על מנת לצרמם לאחד לבנין צבורי מאושר בחלקה 15 גוש 10796 ולחלקים מחלקות גובלות סמקרב.

ב. קביעת גינה צבורית על חלק משטח הצומח.

ג. קביעת מרווח קדמי של 8 מ' לחלקות 81, 80, 79, 78, 70, 69, 68.

ד. לאפשר בניית חנויות בחלקה 32.

ה. שינוי חוואי הדרך מס' 951 בהתאם לתכנית חדשה של הדרכים באזור זה.

9. באור סימוני התשרים

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כחום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק ואוה עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום ומוחתם בקו חום ואוה עברית	אתר לבנין צבורי
שטח צבוע חום כהיר	דרך קיימת או מאושרת
קווים אדומים מקבילים	דרך לבטול
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או ההחבת דרך
מטרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
מטרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
מטרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן במרוזנים המזכיר בצבע התשרים	גבול גוש
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
קו מרוסק צהוב	גבול חלקה לבטול
מטרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
מטרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו סגול	חזית חנויות
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו כחול עבה מרוסק	גבול חכנית ה"ע מאושרת
סיוט בצבע התשרים	חניה מוצעת
שטח צבוע חום ומטויט ירוק	סביל להולכי רגל
משבצת בצבע התשרים	אחור משוער של בנין
קו סגול עבה	קו חשמל - כאמור במל"מ

מל"מ

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון לחקמה בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שחיא, אלא למכלית שהמפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- אזור מגורים א' - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
- שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
- אתר לבנין צבורי - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה
- ד ר כ י ם - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

12. המקעה ורשום

- א. כל השטחים המיועדים בהחלט לתכנית זו לאתרים לבניני צבור, שטח צבורי פתוח ודרכים, נועדים להמקעה בהחלט לטעיף 188 של חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965 ויירשמו על סם עיריית חיפה.
- ב. החלקה 15 בגוש 10796 חומקע לפני 3.6.75.

13. סגוי גבולות חלקות

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קרי רחובות וגבולות החלקות המוצקות כמחואר בהשרים.
- ג. לא יוצא היתר בניה לחלקה 75,74,73 עד אשר יאוחדו עם שטח הדרך המבוטלת (חלקה 136) אשר תועבר אליהם ללא המודה.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יטווגו בהחלט למוראה בהשרים.

15. אתרים לבניני צבור

- א. אתר ב' - הוא חלק מאתר לבנין צבורי שיווצר ע"י צרוף חלקים גובלים בגוש 10796 ושימשו יקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. אתר ג' - ישמש כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

16. שטחים צבוריים מותרים

על בעלי הקרקע להשתתף במתות השטחים מצבוריים הסמוכים הכלולים בתחומי תכנית זו, חיפה, למי דרישום מהנדס העיר ולטביעות רצונו. בשטח התכנית מצוי גן צבורי המסומן באות א' ועל בעלי הקרקע להשתתף בפיתוחו.

17. שטח הבנייה המותר

- א. על החלקות שבאזור מגורים א' יהיה שטח הבניה 42% משטח הרשום של החלקות.
- ב. על החלקות 81,80,79,78,72,69,68 תחיה חובה הקמה 2 בתים כמחואר בהשרים
- ג. שטח הבנייה על אתרים לבניני צבור יהיה בהחלט למותר באזור הגובל או כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- ד. על החלקה 32 בגוש 10797 תחיה הזכות לבנות הנזירות בקומה הקרקע בשטח של 60 מ"ר נוספים על שטח הבניה המותר על החלקה. שכניסה לחזויות תחיה מצד דרום מזרח באמצעות השביל להולכי רגל שבין החלקה הנדונה לבין השטח הצבורי הפתוח הגובל.

18. גובה הבנינים

באזור מגורים א' יהיה גובה הבנינים, בהחלט לתכנית המתאר, דהיינו 3 קומות. ממטר הקומות מתיחס לקומת מגורים, על קומת עמודים ומסד. על האתרים לבניני צבור יהיה גובה הבנין כפי שמותר באזור הגובל, או כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

19. מס השבחה

הועדה המקומית תחיה רשאית להסיל על בעלי הנכסים מס השבחה כחוק.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים .20

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר החקנה דווי שמש לחמוס מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו למי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה החקנה זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות להנודי חמוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה חקמה אנטנה למלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל תח-קרקעי .
- ח. החקנה פרסומת וחלונות ראוה תהיה מעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

פתח הקרקע .21

על בעלי הקרקע ו/או על הוכריה לבצע את כל עבודות המחוה כחחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

מבני עזר במרווחים .22

לא תותר חקמה מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה ולהחנות טרנספורמציה של חברה והשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

גדרות .23

תגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן-

- א. בצד הנמוך של הדרך גדר שקומה ממוטות ברזל לסי תכנית שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. מצד הגבוה של הדרך גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והתכנית יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי בהחאם לתכנית שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת מטון לטביעה רצונו של מהנדס העיר.
- ה. בין חלקות בניה באזור פגורים - גדר רשת, וגדר חיה.
- ו. לכל יתר הצדדים - כל גדרת גידור שהאושר ע"י מהנדס העיר.

תנאים .24

על בעלי ו/או הוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית התניה בתחומי מגרשיהם, בשיעור של מקום הגיה אחר לדירה בתחומים המסומנים לצורך זה בהשריט.

חלוקת דרכים .25

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או הוכריה, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בת. בסלילה הכלולה המדרכות, החקנה נקוז למי גשם, ושחילה והעמקת עמודי חשמל, הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. בעלי הקרקע ו/או הוכריה יהיו חייבים לבצע את המחוח כנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על שם העירייה.

תארים .26

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

חוקת חברה

א. לא ינחן היחר בנייה לבנין או חלק בבלט מסנו, מחתה קלי חשט צייליסל ים
 בקרב קוי חטל עיליים ינחן היחר בניה רק בקווי חשט קטן, ימנו ו
 אנכי מסוך אל חרקע בין החייל הקיצוני והקרוב ביותר לקן החטל לבנין
 החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק
 2.00 קו מחח נמוך
 5.00 קו מחח גבוה עד 22 ק"ו
 8.00 קו מחח עליון עד 110 ק"ו
 10.00 קו מחח עליון עד 150 ק"ו

חוקת חברה
 חוקת חברה

27. איסור בנייה מחתה ובקרבת קוי חטל - חתונה

חוקת חברה

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חטל חתונה
 מכבלי חטל אלה.

ג. על מגישי בקשה בנייה לכלול בהכנייה חתונה
 אם חדרשנה, בחתום לדרישונה חברה חטל

אם כלולה בו חכניה למקלט בחתום
 אלא אם חתון בוצע לשביעה רצונו

חוקת חברה
 חוקת חברה

28. מ. ק. ל. י. מ.
 לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכניה, אלא
 לתחן הישראלי, ולא חוצא תעודה שמוש בבנין
 של יועץ חב"א.

29. ש. ר. ו. ת. י. מ.
 א. נקונו מי גשם
 לא ינחן היחר בנייה בטרם הובטח בצוע ניקוז הטטה בחתום להכנייה המאושרת
 ע"י מחנרס העיר לשביעה רצונו.

ב. אספקת המים
 אספקת המים לבנינים בשטח חכניה זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריה חיתה.

ג. בנין ג.
 לא ינחן היחר בנייה בשטח חכניה זו בטרם אישר מהנדס העיר חכניה לביוב צבורי
 או לסדורים מקומיים. לא חתון תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי
 או לסדורים מקומיים ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכניה הביוב הנובעת לבנין
 בוצעה לשביעה רצונו.

ד. חידרונטים
 על בעל חרקע לחחקין על אדמתו חידרונטים לכבוי אש, לפי דרישה מכבי-אש
 ולשביעה רצונו.

ש. ר. ו. ת. י. מ.
 חוקת חברה
 חוקת חברה

30. ח. נ. ו. ת. י. מ.
 על המעונין חמוצא שבהכנה חכניה זו לא חוכתו בחשבון חנאים המצדיקים מתן הנחות
 מסוימות מחקונה המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון ולבניה של העיר חיתה
 לקבלת הנחה כזו, ותועדה המקומיה חיתה רשאה באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות
 בקשה כזו.

חוקת חברה

חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה

15.1.75/שכ/

חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה
 חוקת חברה

