

329/81

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי חכניה מפורטת, חכניה מס' חפ/1809 "שנוי גבולות ותכנון בחלקות 22 ו-23 בגוש 10759 וחלקה 49 בגוש 10910", הוגשה ע"י פרופ. צ. קרני ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

1. שם וחלות

חכניה זו חיקרא "שנוי לחכניה מפורטת, חכניה מס' חפ/1809, שנוי גבולות ותכנון בחלקות 22 ו-23 בגוש 10759 בחלקה 49 בגוש 10910" (להלן "חכניה זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקולטת החול בחסריס המצורף לחכניה זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשריט").
החשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מחכניה זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על חכניה זו תחולנה כל תקנות חכניה המתאר של העיר חיפה, וכל החיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. החכניה מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' החכנית	ש.מ.	ה ת כ נ י ת	מס' ע"ר	מס' י.פ.	תאריך פרסום תאריך פרסום	להפקדה	למתן חוקף
416		חכנית בנין עיר מורכבת של חיפה, גליון 145-245 חכנית 15	1165		29.1.42		
א718		פקוח על פתוח הבניה באזור מגורים "א"		1554	25.9.69		
ג.		החכנית הזו היא בהתאמה עם התכניות הנאוח:					
859		הרחבת דרכים ראשיות בחיפה	241		24.7.52		
1673		הרחבת רח' קדימה		2350	28.7.77		

3. ה פ ק ו ס

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' קדימה 26, 26א, חיפה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 4005 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, דרכים) תהיה בהתאם לסכלה המסומנת בחשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על החשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

ג ו ש	חלקה	חלק של חלקה	ב ע ל ו ח
10759	22		מספ. קרני
10759	23		ביח משותף
10759		85	עיריית חיפה
10910	49		עיריית חיפה
10910		182	עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא פרופ. צ. קרני.

8. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

לשנות את גבולות החלקות הכלולות בתכנית זו ולהתאימם לחילופים שנעשו בזמן בניית הבנינים הקיימים בשטחן, חוץ הפרשה רצועה להרחבת רח' קדימה עד ל-16 מ', ושנוי סווג של חלק מחלקה 23 לשטח ציבורי פתוח ושנוי סווג של חלק מחלקה 49 לאזור מגורים.

9. באור סימני התשרים

קו כחול עבה	גבול חכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכווננים הפוכים בצבע התשרים	גבול גוש רישום
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
ספרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
שטח מנוקד בצבע צהוב	מבנה להריסה
שטח מנוקד בצבע העתק שמש	בנין קיים
שטח מטויט באלכסון בקוים שחורים	שטח שיוחלף

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים "א"	לפי חכנית המיתאר של העיר חיפה
שטח ציבורי פתוח	" " " " " "
דרכים ושבילים	" " " " " "

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לדרכים ושטח ציבורי פתוח אשר לא רשומים ע"ש עיריית חיפה, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק החכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ. השטחים המיועדים לחילופי קרקע ושנוי סווג בין עיריית חיפה ובין בעלי הקרקע יועברו וירשמו ללא חשלום ובהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 12.11.61.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחשרים.

14. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להשתתף בפיחוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחומי חכנית תפ/416.

15. שטח הבנייה המותר, גובה הבנינים, מרווחים

- א. שטח הבנייה המותר יהיה כדלקמן:
בחלקה 23 - 60% ברוטו משטח נטו של החלקה שינוצלו בבנין אחד.
בחלקה 22 - 60% ברוטו משטח נטו של החלקה שינוצלו בבנין אחד.
- ב. גובה הבנין
גובה הבנין בחלקה 22 יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים.
מרווחים
- ג. המרווחים בחלקה 22 יהיו כדלקמן:
קדמי - 5.0 מ'
צדדיים - 4.0 מ'
אחורי - 6.5 מ'

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צינורוח גד על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת רודי שמש לחיסום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכמה כללית מסורסת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה התקנת אנטנה לסלולויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

17. פיחוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיחוח במגרשיהם, כולל קירות חומכים, ניקוז, שחילה וכו', הכל לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

18. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת כל מבני עזר במרווחים.

19. גדרות

הגדרות בתחומי חכמה זו ייבנו כדלקמן:

- א. לאורך חזיתות המגרשים - גדר אכן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והבניה יהיו מסוג שיאוסר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בין חלקות הבניה והשטח הציבורי הפתוח חותקן גדר רשת בעובי 4.5 מ"מ לפי פירוס מחלקת הגנים, בגובה של 1.20 מטר על גבי חגורה בסוף, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בניה - גדר רשת וגדר חיה.

20. חנייה

על בעלי הקרקע לפתור את בעיית החנייה הדרושה לפי התקן בתחומי מגרשיהם לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בחכמה זו חייבים להשתתף בהוצאות סלילת דרכים שנחכמה זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

22. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בחכמה חייבים להחקיץ על תשבונם האורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים,

23. אישור בנייה מחתת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק בולט ממנו מחתת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך אח הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין:

מרחק	סוג קו חשמל
2 מטרים	ברשת מחתת נמוך
5 מטרים	בקו מחתת גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מחתת עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מחתת עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים אלא רק אחרי קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

24. תהנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חבר' החשמל לישראל.

25. מ ק ל י ם

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח החכניה אלא אם כלולה בו חכניה למקלט בהתאם לחקן ישראלי ולא חוצא חעודה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. ש ר ו ת י ם

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בנייה בסרם חובטת בצוע ניקוז בשטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים -

1. אספקת מים לבנינים בשטח חכניה זו חעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
 2. לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להחקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ייררש הדבר.
- ג. ב י ו ב - לא תינתן חעודה לשמוש בבנינים לפני שיחוכר לביוב ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר שחכניה הביוב הנוגעת לבנינים בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. הידרנטים - על בעלי הקרקע להחקין על ארמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

עיריית חיפה

בית שמואל על חלפת 23 בגוש 10750

בעלי הבית על חלפת 22 בגוש 10750 גלילה, מאור ואיריס שני ואיריס ע"י עו"ד מ. קניאל לפי יפוי כח.

יוזמי התכנית: גלילה, מאור ואיריס שני ע"י עו"ד מ. קניאל לפי יפוי כח.

עורך התכנית: מתורגם ארזי, מחד מוטמץ חיפה, רח' העצמאות 51 תלפון 523602, ת.ד. 1885

הועדה הסקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1809

הומלץ לסתן חוקר

בישיבה ה' - 274 ב' (24.12.84)

5.2.85

יושב ראש הועדה / סגן

סגן / סגן

הועדה הסקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1809

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' - 189 ב' (22.11.82)

6.1.83

(-) גוראל / סגן

(-) א. ינעביץ / סגן

תכנית מס' 1809/א סורסמת לחקירה בילקוט

הפרסומים מס' 2076 מיום 19.7.86 עמוד 2913

פגועי ת. ע. ח

חוק התכנון והבניה הושכ"ה-1965

מחוז ת"ש

מרחב תכנון מקומי ת"ש

תכנית א"י עכו - מס' 1809/א

הועדה המחוזית וישיבתה ה' 4 (א.א.ה)

מיום 27.3.86 החליטה לתת

להכנית הנזכרת לעיל.

כ"ח / סגן

תכנית מס' 1809/א סורסמת לסתן חוקר בילקוט

הפרסומים מס' 3582 מיום 11.9.88 עמוד 3173

1/16 85