

3/91

מרחב תכנון מקומי של העיר חיפה

תכנית מתאר מקומי, תכנית מס' חפ/919 אדמות אחים כיאם, רמת חביב.
הוכנה והוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם חיוזים משפחת כיאם, ואומצה ע"י
הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/919 רמת-חביב".
גוש 10748 חלקה 1, היא תחול על חשמת המותחם בקו כחול עבה בתשרים המצורף
לתכנית זו. 1:1000 חסומן באותו שם.
התכנית והתשרים שהיום חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. חשמים

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת דרומית מערבית לגבעת חרקות-כרמל מערבי
דרומית לבנין "סנט-לוקס" בגוש 10748 חלקה 1.

3. ביחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים
המשניים שחלו בה בזמן ובין ההוראות המפורסות מסה.
ב. התכנית מתווה שינוי לתכנית הבאות ביחס לשמח הקרקע הכלול בה.

מס' תכנית שם התכנית מס' יפ/ע"ר תאריך פרסום הפקדה תאריך פרסום מתן תוקף

חפ/229	תכנית מתאר ע"ר 422	15.2.34
	של חיפה	
חפ/229ב'	1732	24.6.71
חפ/919	רמת חביב 2754	1.10.87
חפ/1400	תכנית מתאר 2262	3.7.80

ג. בכל מקרה של סתירה בין האסור בתכנית זו ובין האסור בתכנית הנ"ל יקבע האסור
בתכנית זו.

4. שם התכנית

205 993 מר' מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שסומן בקו כחול עבה בתשרים.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו-

גוש	חלקה	חלק של חלקה	שטח מ"ר	בעלות
10748		1	189730	משפ' כיאם
10748		3,4	1770	מדינת ישראל-דרך
10747		1	715	עיריית חיפה - דרך
10747		83	138	
10747		86	289	
10747		87	498	אין רישום ראשון
10749		13	590	מדינת ישראל
10749		16	3109	עיריית חיפה
10743		160	2710	עיריית חיפה
10750		11	237	מדינת ישראל
10750		33	1719	רשות הפתוח
10750	46		1306	עיריית חיפה
10750	34		2300	מדינת ישראל
10750		49	303	עיריית חיפה
10745		84	301	עיריית חיפה
10745		109	150	מדינת ישראל
10745		85	12	עיריית חיפה
10745		87	74	ק.ק.ל
10745		89	65	עיריית חיפה
10745		90	65	ק.ק.ל
10745		93	62	ק.ק.ל
10745		107	12	מדינת ישראל
10745		94	38	ק.ק.ל

7. יוזמי התכנית

משפ' כיאם.

8. בעלי הקרקע

משפ' כיאם, ואחרים.

9. מטרת התכנית

פתוח האזור לסגורים ונופש, תכנון ספורים מחדש של מערכת הדרכים. שטחים לסגורים, לבניין צביר בשלוב עם שטח צבירי פתוח ושטח פרטי פתוח תוך שינוי סיקום הסוגים השונים.

10. באור הסיסנים בתשרים

גבול-חתכנית

אזור מגורים מיוחד

אתר לבניני צבוע

אתר לבנין מסחרי

שטח פרטי פתוח

שטח ציבורי פתוח

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או חדשה דרך

דרך לבסול

שביל להולכי רגל

מספר הדרך

מרווח קידסי סיניסלי

רוחב דרך

קו רחוב

קו בנין

גבול חלקה מוצעת

גבול חלקה קיימת

גבול חלקה קיימת לביסול

גבול גוש

מספר חלקה מוצעת

מספר חלקה קיימת לביסול

מספר קומות

קומת עמודים ו/או מסד

קו חשמל-סתח גבוה קיים

קו חשמל-סתח עליון קיים

שטח לתחנת משנה סגורה

שטח למעבר כבלי חשמל

בנין קיים

מספר חלקה קיימת

11. שמוש בקרקע ובנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין, לא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורסת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

הסיסון

קו כחול עבה.

שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה.

שטח צבוע חום מותחם חום כהה.

שטח צבוע אפור מותחם אפור

שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה

שטח צבוע ירוק.

שטח צבוע חום בהיר.

שטח צבוע אדום

שטח בצבע התשרים ומסומים קוים אלכסוניים

באדום.

שטח צבוע אדום מסומים קוים אלכסוניים בירוק

ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים.

ספרה אדומה ברבע התחתון.

קו דק אדום.

קו אדום מרוסק.

קו שחור דק

קו ירוק מרוסק

קו צהוב

קו שחור ולצדיו משולשים לסרוגין

ספרה או אות בצבע אדום מותחמת בעגול

בצבע שחור

מספר צהוב

אות רוסית באדום.

ע.מ. - באדום.

קו אדום מרוסק-קו ארוך נקודה קו ארוך.

קו אדום מרוסק-קו ארוך נקודותיים קו ארוך.

שטח צבוע סגול בהיר ומסומים קוים אלכסוניים

בכחול.

שטח בצבע התשרים מותחם בכחול ומסומים

קוים אלכסוניים בכחול.

שטח מנוקד מותחם בקו שחור דק.

מספר ירוק.

12. רשימת תכליות

- א. אזור מגורים מיוחד: מיועד להקמת בניני מגורים בהתאם לשימושים הסותרים בתכנית הסתאר המופקדת חפ/1400 באזור מגורים א שטח מסחרי בהתאם לשימושים הסותרים בתכנית הסתאר המופקדת חפ/1400 באזור מגורים א כולל מינימרקס.
- ב. אתר לבנין מסחרי:
- ג. שטחים צבוריים פתוחים: מיועד לשמור ולנפוש ירק ונופש לשימוש הציבור הכל בהתאם לשימושים הסותרים עפ"י תכנית הסתאר המופקדת חפ/1400.
- ד. שטחים פרטיים פתוחים: ישמשו לנופש ובדור, סגרשי ספורט למשחקים, בריכות שחיה פתוחות וסקורות וסלחתות, קאונטרי קלאב, ותנויות.
- ה. אתרים לבנין צבור: מיועד לבנין צבור, כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנה לטיפול במשפחה, מועדוני נוער, בתי כנסת או כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.
- ו. דרכים ותנויות צבוריות: מיועד לתנועה מסורתית והולכי רגל כפי שמוגדר בתכנית של חיפה.
- ז. שבילים להולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל כפי שמוגדר בתכנית הסתאר של חיפה.
- ח. תחנת משנה לסרנספורמציה: השטח ישמש למתקן מתוג ומרנספורמציה וכל יתר המתקנים הדרושים לכך.
- ט. שטחים למעבר קוי חשמל: השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עליים ובבליים תת קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בנייה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מ, וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל סותרים גידולים, חקלאיים ואחרים וחניה פרטית בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים סתחת ובקרבת קוי חשמל עליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים.
- ס. חצית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל, בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חסרים באלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.
- פ. רשמי זכות מעבר: לחברת החשמל בשטחים הנ"ל, באזורי המגורים ובשטח הציבורי הפתוח.
- צ. חברת החשמל תשא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות בשטחים אלה ותתחייב להחזיר מצב השטחים לקדמותו אחרי הביצוע.

13. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו, שבילים להולכי רגל, לשטחים צבדיים פתוחים ולבנייני צבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וידרשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום כשהם פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

14. חלוקה חדשה

גבולות חלקות המרקע הנוכחיים, שאינם מזדחים עם גבולות האזורים וחידוכים הקבועים בתכנית זו, בסלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות-מוצעות-הכוללות כל אחת שטח-רציף בעל סוג אחד-הסותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בסתארי בתשרים. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה המעונה-אשור רשויות התכנון. לפני מתן היתר בניה בתחומי התכנית, על יוזמי התכנית להגיש חלוקה לרשויות התכנון. ניתן יהיה לאחר אתרים לבנייני ציבור ססוכים ולחלקם מחדש.

15. חוראות ועקרונות חבינויי

א. סגורים

שטח תבניה ומספר יחידות הדיור
סה"כ שטח תבניה לסגורים בתחום התכנית לא יעלה על 45,000 מ"ר ברוטו.
סה"כ מספר יחידות מסגורים בתחום התכנית לא יעלה על 500 יח"ד.
שטח תבניה ומספר יחידות הדיור יחולקו למתחמים.
לא יוצא היתר בניה לחלק כל עוד לא הוגשה ואושרה על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי למתחם שתכלול פיתוח חלקות תבניה כולל פתרון לתניה.
שטח תבניה ומספר יחידות מסגורים בהתאם למתחמים.

א. חלקות, 1, 10-6, 12620 מ"ר, כ 134 יח

ב. חלקות, 2, 11-15, 11860 מ"ר, כ 127 יח

ג. חלקות, 3, 16-18, 6180 מ"ר, כ 72 יח

ד. חלקות, 4-5, 19, 9760 מ"ר, כ 125 יח

ה. חלקות, 20-22, 4580 מ"ר, כ 42 יח

45000 מ"ר, 500 יח

יותר לחעביר יחידות ושטחי בניה מסתחם למסתחם בגבול של 15%, ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 45,000 מ"ר ומספר היחידות לא יעלה על 500, ולא יהיה שינוי בגובה חבינויים.

שטח תבניה יחושב בהתאם להוראות תכנית-הסתא-הדנה באופן-חישוב שטח תבניה שתהיה בתוקף ביום הוצאת היתר תבניה.

מספר בנינים על חלקה
במידה ויבנו על חלקה שני בנינים, הסדק בין בנינים לא ייקמן מ' 8 פרס לחלקה מספר 5 בה הסדק בין הבנינים לא יקמן מ' 12 מ'.

גובה הבנינים
גובה הבנינים יהיה המסומן ע"ג התשרים.
גובה הגג אינו כולל מתקנים מכניים כגון: חדרי מעליות, אנמנות ומערכות סולריות.

קוי בנין
קוי הבנין יחיו במסומן ע"ג התשרים.

גגות הבנינים
בסגרשים מס' 6-22 גגות הבנינים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים אדומים.

ב. מסחר
שטח הבניה הסותר יהיה 60% משטח סגרש נמו.
גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות מעל למסד.
קוי הבנין יחיו במסומן ע"ג התשרים.

ג. אתרים לבנין ציבור
שטח הבניה הסותר יהיה 85% משטח סגרש נמו.
גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל למסד, קוי הבנין יחיו במסומן ע"ג התשרים.

ד. שטח פרטי פתוח
בניה בשטח תהיה בפופה לתכנית מפורטת שתאושר בחוק.
מתן היתר בניה בשטח הפרטי הפתוח סותרת בהקטת שטח פזי לאורך דרך הים.
פיתוח השטח הפרטי הפתוח ייעשה בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת על ידי סח' הגנים, תכניות הפיתוח תוגשנה על רקע של שפת מודד מוסמך ותסמנה את כל עצי החורב הקיימים בשטח, למניעת עקירתם, ותשלבנה אותם בפיתוח הנופי.

16. **שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**
א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות של הבנינים כולל פתחי הסרפסות והחלונות, פנים הסרפסות, קירות סנוקבים וכו'.
ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחםום הסים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על הסרפסות וחלונות הבנינים.
ד. לא יותקנו חוסי מלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חםום בחזיתות הבנינים, סיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
ו. לא תורשה התקנת אנמנות סלויזיה לכל דירה אלא אנמנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
ז. חוסרי הגמר של הבנינים בתחום התכנית יהיו בתאום עם מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
ח. התקנת פרסומת לחלונות ראוה תהיה סעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

17. **פתוח הסגרש**
א. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה וכו'.
ב. בפתוח הנ"ל כלולים גם הסגרשים שבידי יוזמי התכנית שיועברו ללא תשלום על ידם על שם העיריה.
ג. יש להקים לפני תחילת כל עבודה בשטח הסגרש את הקירות התומכים לסניעת דרדור וגלישת שפכי חציבה.

18. סילוק אשפה

במסגרת התכנית יותקנו מקומות לפינוי אשפה מרכזיים וזאת בתאום עם מחלקת התברואה ובאישור מהנדס העיר.

19. שטחים ציבוריים פתוחים

יוזמי התכנית חייבים לפתח על חשבונם את השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית וזאת בהתאם לתכנית שתוכן על ידם ותאושר ע"י מחלקת הגנים. הפיתוח יכלול סגריש משחק לילדים ולסבוגרים, ומגרש כדורסל כולל תאורה תכנית הפיתוח תוגשנה על רקע של ספת מודד מוסמך, תסמנה את כל עצי החרוב הקיימים בשטח לפניעת עקירתם ותשלבנה אותם בפיתוח הנופי.

20. תאורה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה צבורית ברחובות, בכרות שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים. בשטח התכנית, כולל עמודים ופנסים לשביעות רצונו ולפי דרישות מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

21. גדרות

- א. הגדרות בשטח התכנית יבנו מאבן או בסון מצופה גרנוליט לצד הגובה של הדרך ו/או גדר שקופה (מסומות ברזל) בצד הנמוך של הדרך, הכל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, או לפי תכנית מצוב גדרות כוללת שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח הגדרות יבנו סגור רשת בגובה של 1.20 מ' וקוטר של 3 ס"מ על חגורת בסון לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

22. סלילת דרכים

- א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה בהתאם לתכנית מפורטות מאושרות על ידי מחלקת הדרכים בעיריית חיפה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז לפי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה במפורס לעיל, בין שהוקמו בנינים על סגרישה ובין שלא הוקמו.
- ב. התוכניות ההנדסיות המפורטות של הדרכים תכלולנה פתרון שיקום נופי בקטעים בהם הכביש נמצא על סלילה במקומות בהם הכביש נמצא בסלילה בשלהקים לפני תחילת כל עבודה בשטח את הקירות התומכים לסניעת דרדור חוסר וסילון הואר.

- ג. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתר שיועברו על ידם על שם העיריה.

- ד. במקרה של הרחבת דרכים חייבים בעלי הקרקע הגובלים בשטח התכנית להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים הגובלים עם אדמותיהם בהתאם לחוק העזר העירוניים.

23. חניה

החניה בתחום התכנית תהיה בתחומי הסגרישים בלבד. שעור החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שבתוקף, ביום הוצאת היתר הבניה. החניה תתוכנן במפלס אחד או יותר.

24. שלבי ביצוע

השטח הציבורי הפתוח יפותח ויושלם במקביל ובאופן יחסי להקמת ואיכלוס בניני המגורים.
עם תחילת הבניה למגורים יוחל בביצוע השטח המסחרי.

25. אספקת חשמל ובניה בקרבת קוי חשמל

1. אספקת חשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת-קרקעיים בלבד, כולל חיבורים לבנינים.
2. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק מסנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של הסבנה:

רשת מתח נמוך	2 מ'
בכו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בכו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בכו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'
3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

26. תחנות מרנספורמציה

א. תחנת הסיתוג - תחנת משנה

עבור השטח המיועד להקמת תחנת המשנה - תוגש תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול תכנון סביבתי ע"י יועץ נוף.
תחנת המשנה תהיה בתוך סבנה סגורה.
שטח הבניה יהיה 60% ברוטו משטח המגרש נמו. בשטח הבניה לא יכלל סדרתף הכבלים.
גובה הבנין לא יעלה על 15 מ' מקרקע סופית.
תותר התקנת סדרתף כבלים תת קרקעי.

- ב. לא תורשנה תחנות מרנספורמציה על עמוד-בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכולל בתכניותיהם תחנות מרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

27. קוי סלפון

לא יורשו קוי סלפון עיליים בתחום תכנית זו כולל חיבורים לבנינים.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלם בהתאם לתקנות ה"א.
לא תותר תעודת שימוש הבנין אלא אם המקלם בוצע לשביעות רצונו של יועץ ה"א.

29. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה במסרס הובסח ביצוע ניקוז בשסח בהתאם
ע"י סנהל-אגף-התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשסח תכנית זו תעשה מסערכת אסנ
עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשסח תכנית זו במסרס אישר-סנהדס הע
לא תנתן תעודה לשסחש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי
סנהדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות

ד. הידרונמים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרונמים לכבוי אש לפי
לשביעות רצונו.

30. היסל-השבחה

יוזמי-התכנית יהיו-חייבים לשלם היסל השבחה כחוק.



האדריכל הסתבנן



הנדסית

הו"ר רה"מ הפקסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 919 ב

הוסף להסדה

בישיבה ה- 45 ב- 4.12.90 (29.10.90)

יושב ראש הועדה סהרס העיר

הו"ר רה"מ הפקסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 919 ב

הוסף להסדה

בישיבה ה- 62 ב- 7.10.86 (18.8.86)

בישיבה ה- 117 ב- 7.2.89 (16.1.89)

(-) ש. לודיק יושב ראש הועדה

(-) ה. רוט סהרס העיר

ג

הו"ר רה"מ הפקסית לתכנון ולבניה - חיפה

1965

הו"ר רה"מ הפקסית לתכנון ולבניה - חיפה

24.12.90

סגן סהרס העיר

5919/ח

3769

27.5.90

מיום

הודעה על אישור תכנית מס' חפ' 919 ב

פורסמה בלוקט הפורסומים מס' 3932

17.10.91

מיום