

מרחב חכנון מקומי ח פ ה

שינוי חכנית מהאר מקומית, חכנית מס' חפ/1726 הנקראת "בית הדר" ברח' טהיון. הוגשה ע"י "סלי" השקעה דיסלדורף-גרבלין חב' לבנין בע"מ, ואומצה ע"י הועדה המקומית לחכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלוח

חכנית זו וקראו שינוי לחכנית מהאר, חכנית מס' חפ/1726 "בית הדר" ברח' טהיון (להלן חכנית זו) והיא חחול על השטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן החשריט). החשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהדה חלק בלתי נפרד מחכנית זו. לחשריט מצורף נספח מס' 1 (חשריט ארכיטקטוני אילוסטרטיבי) והמהדה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

א. חכנית זו מהדה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לחכניות המתאר הבארוח:

מס' החכנית	שם החכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	חאריץ פריסום להפקדה	חאריץ פריסום למחן חוקף
229	חכנית המתאר של העיר חיפה	422		6.5.43	15.2.34
224	חכנית המתאר של חיפה (חוקן)	1265			
422	חכנית המורכבת לחיפה	702		5.8.37	

ב. בכל מקרה של סחירה בין חכנית זו לבין אחת החכניות הנ"ל, יקבע האטור בחכנית זו.

3. ח מ ק ו מ

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת ברח' טהיון.

4. שטח החכנית

שטח החכנית הוא 2521 מ"ר בקירוב.

5. גבולות החכנית

מפסון : לאורך קטע של בד צפוני סל רח' השעים ושלש. טמזרה : חוצה רח' 95, גובל בחלקה 02, 83, 07 בגוש 10835. מדרום : גובל בחלקה 75, 170 בגוש 10055 וחוצה את רח' טהיון. ממערב : חוצה חלקה 67, 68 בגוש הנ"ל.

6. הקרקע הכלולה בחכנית זו

גוש	חלקות	חלק מחלקה	בעלות
10835	74	74	"סלי" השקעה דיסלדורף-גרבלין חב' לבנין
"	88		" " "
"		67;68;159;160	ששתי הדרכיים (רח' טהיון ו-95)

7. יוזמי החכנית

יוזמי החכנית הזו הם חב' "סלי" השקעה דיסלדורף-גרבלין חברה לבנין בע"מ.

8. מרחח החכנית

א. להרחיב את הדרכיים הגבולות  
ב. להקים בנין בגן 8 קומות שהסימונים בו יהיו בהתאם למפורט בטעיף 11, על קומת חנויות ושני מרחמי חניה.

9. כאור סימני החשריט

קו כחול עבה	גבול החכנית
שטח צבוע אדום	אזור מסחרי
שטח צבוע חום עם מסגרת חומה ומבויין באוה עברית	אחר לבנין צבויי בעל אומי לא מסחרי
שטח צבוע חום כהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע אדום	דרך מוצפת או הרחבת דרך
שטח צבוע אדום אזור לא סירובין	מסוין
סמנה שחורה ברבע העליון של הגבול	מספר הדרך
סמנה אדומה ברבעים הצדדיים של הגבול	מרווח קומי מינימלי
סמנה אדומה ברבע החתונה של הגבול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
סמנה ירוקה	מספר חלקה קיימת
קו אדום מרוסק	קו בנין למשרדים
קו אדום נקודה קו אדום	קו בנין, כקומה א'
מ-אדום א' קו אדום	קו בנין לשתי קומות עליונות

חזית חנויות  
קו השמל  
שווידי יסודיות להריסה  
מספר הקומות  
קו רחוב לאבן גבירול  
חניה ותו קרקעית

קו סגול  
קו אדום שתי נקודות קו אדום  
שטח עם מסגרת בקו צהוב  
טפרה רומית  
קו כחול בקסעים ארוכים  
שטח מסויט בקוים מקבילים

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכניה זו לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת בדרימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

אזור מטחרי  
דרכים ושבילים להולכי רגל  
טטויין  
: חותר הקמת בנין רבונה בקרונה החנויות הבנוי (נספח מה' 1)  
: כפי שמוגדר בחכניה המתאר של חלפה  
: כמוגדר בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר חנאים ואגרות)  
הש"ל-1971 חוזר לבניה הסטויין בקונטול ללא עמודים מצדו החמשי.

12. התקפת ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהחלט להכניה זו לדרכים, אחרים לבניני צבור, שטח צבורי פתוח נועדים להתקפת בהחלט לסעיף 188 לחוק החכנון והבניה השכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשחם פגויים מכל מבנה, זייר דחפין.  
ב. רצועת קרקע המסומנה באות א' על גבי החשריט, חלק מחלקה 74 בגוש 10835, חרסט על שם עיריית בחור נאמן, להשלמת החולקו בגוש הנ"ל, כטרם הוצאת היתר צניה.

13. חלוקת חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנזכרים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכניה זו, בסלית.  
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמחואר בהשריט.  
ג. על יזם החכניה ו/או בעל הקרקע לבצע חכניה חלוקה ולרשמה בלשכת חשב המקרקעין לפני הוצאת היתר בניה.

14. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכללי לא יעלה על 2,750 מ<sup>2</sup> ברטו כמוגדר בחכניה המתאר חפ/1400

15. גובה הבנינים

מספר הקומות יהיה 3 קומות מטרדים מעל קומת חנויות.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים, למעט פירים וארובות אורזור.  
ב. לא תהיו החקנות דודי שמש לחימום מים על גבות הבנינים אלא אם יותקנו לפי חכניה כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.  
ג. לא תורשה החקנות זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.  
ד. לט יותקנו חוטי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.  
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.  
ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה מחוברת כל דירה.  
ז. לא יורשה חבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל תח-קרקעי.  
ח. החקנות פרטומה וחלונות ראונה תחיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.  
ט. חזיתות יצופי באבן או ככל הומר עמיד אחר, לטביעות רצון מהנדס העיר.

17. פתוח המגרש

א. פתוח המגרש יפשה ע"י יוזמי החכניה ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה.  
ב. יוזמי החכניה ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה יפתחו את חלקה 88 בגינה, בו בזמן הקמת הבנינים ויתחזקו עד אשר יקבע גורלה לפי החכניה. יותרו מספר מקומות חניה מעל המינימום הדרוש, על החלק הדרומי של חלקה 80 עד אשר יקבע גורלה הנ"ל.

18. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למרחפים תח-קרקעיים.

19. שטח צבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו ו/או חוכריה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הצבוריים הפתוחים. ההשתתפות בפתוח השטחים הנ"ל תחיה לפי חכניה ח"ע חפ/422.

20. בנינים להריסה

כל חמבנים המסומנים בהשריט כנועדים להריסה יהרסו במועדם, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

**21. סטרויך**

השטחים המסומנים בסטרויך ישמשו להולכי רגל. זכות מעבר חפשי לצמיחת חרשם בספרי האחוזה.

**העליה**

22. על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בקיח הזניה בחומי גרשיום בהתאם לשעורי החניה בתכנית המהאר של חיפה, ולא בחחום הדרך המיועדת אבן גבירול. פתרון החניה יוטדר בחחומי חלקה 74. החניה תהיה לפי שעור של מקום לכל 50 מ2 בניה עבור חנויות, לכל 80 מ2 משרדים. לחניה חפעולים מקומות חניה למשאיות לפי החקן. חכניה מפורטת לחניה חוגש ביחד עם הבקשה לחוצאת היחור בניה.

**23. מס השבחה**

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה בהתאם לחוק.

**24. סלילת דרכים**

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו או הגובלת אחה חייבים להשתתף בהוצאת סלילת הדרכים שבחכנית זו בהתאם לחוקי חעור העירוניים. חוצאת אשור הבניה מותנה בטלילה למעשה של הקטעים המיועדים להרחבת הודרכים.

**25. ת א ו ר ה**

בעלי הקרקע ו/או חוכרלה ו/או יוזמי תכנית חייבים להתקין על חשבונם חאורת רחובות, שבילים ושטחים צבוריים פחותים כולל עמודים ותנאים.

**26. אישור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל**

1. לא ינתן היחור בניה או חלק כולט ממנו מחחון לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, ינתן היחור בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי מסוין אל הקרקע בין החיל הקיצוני ונקרוב ביותר של קרי חשמל לניין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

**מ ר ה**

2	מטרים
5	מטרים
9.5	מטרים

**סוג קו חשמל**

ברשת מנת ככור  
בקר מתח גבוה עד 22 ק"ו  
בקר מתח עליון עד 110, 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלים חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. קרי חשמל שימצאו בתוך שטח כביש לאחר הרחבתו יועתקו לקו רחוב חדש וזאת בתאום מראש עם חברת החשמל ועל חשבון

**27. חחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה חחנות טרנספורמציה בטוח חכנית זו על עמוד, על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם חחנות טרנספורמציה נגמיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

**28. מ ק ל ט י מ**

לא יוצא כל היחור בניה בשטח חכנית זו, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא חוצאת חעודת שימוש בבנין אלה אם המחקן כוצע לשביעת רצונו של יועץ חג"א.

**29. ט ר ו ח י מ**

**א. ניקוז מי גשם**

לא ינתן היחור בניה בטרם הובטח כצוץ ניקוז חשטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מנהל אגף החחבורה ושיכוצעו לשביעת רצונו.

**ב. אספקת המים**

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריח חיפה. לפני חוצאת כל היחור בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת חוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.

**ג. ב י ו ב**

1. יש לחבר את הבנין המוצע לביוב הציבורי הקיים ולפני חבור לחא הבקורת חצבורי יש להחקשר עם מהנדס הביוב.
2. לא חנתן חעודה לסמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולני מתן אשור מנהל ההנדסה כי חכנית הביוב חנוגעת לבנין כוצעה לשביעת רצונו.
3. כל שינוי או חקונים בקיים יהיו על חשבון יוזמי חכנית ויכוצעו ע"י מח' הביוב של עיריח חיפה.
4. לא יחוברו לביוב חצבורי הקיים מפלטי הבנין הנמוכים מרום מכסה חתא בקורח בו מתחברים.
5. על בעל בקשת חכנית לשלם היטל ביוב כחוק.

ד. בטיחות

על בעלי הקרקע להגיש הכניחה בניה למכבי אש לצורך קבלת סדורי "בטיחות אש".

ג. ד. ר. ת 30

הגדרות בהחלט הכניחה זו יבנו כדלקמן:

- א. בצב חגבוח של הדרך, גדר אבן בגובה מינימלי של 90 ס"מ. האבן והכניחה יהיו מהסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. לאורך אחר לבנין צבורי בהתאם להכניחה שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בניה גדר ישת ובדל חיה, או בהתאם להכניחה שהאושר ע"י מהנדס העיר.

התוכנית נכנסה לתוקף, חיפה  
 3022

*Salomon*

חש"ח - חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח - חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח חש"ח

סיכורי חכנו  
"סלכיו השק"  
חיפה

- 1. טמ דח
- חכנית
- חכנית
- חכיל
- לחשרי
- 2. יתח לו
- א. חו
- מו
- הו
- 19
- 14
- 12
- ב. בו
- 3. חמק
- חקיקע
- 4. שטח חו
- שטח חו
- 5. בכולרו
- מכמרו
- מפזרח
- מדרום
- ממערב
- 6. חוקרע
- בוס
- 10835
- "
- "
- 7. יוזמי
- יוזמי
- 8. מסדה
- א. לו
- ב. לו
- לו
- 9. באור
- קד כחו
- שטח צו
- שטח צו
- שטח צו
- שטח צו
- שטח צו
- ספרה
- ספרה
- ספרה
- קד אדו
- קד ידו
- קד שחו
- ספרה
- קד אדו
- קד אדו
- קד אדו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1726  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה-141 ב-13.9.78

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1726  
הומלץ למתן חוקף  
בישיבה ה-141 ב-5.6.80

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1726  
הומלץ למתן חוקף  
בישיבה ה-141 ב-5.6.80

יושב ראש הועדה: *[Signature]*  
מנהל העיר: *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1726  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה-141 ב-13.9.78

יושב ראש הועדה: *[Signature]*  
מנהל העיר: *[Signature]*

תכנית מס' זפ' 1726 מורסחה לחקיקה בילקוט  
המסומים מס' 2561 מיום 29.8.79 עמוד 98

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חנכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי: *[Blank]*  
תכנית מס' זפ' 1726  
הועדה המחוזית בישיבתה מ-25  
מיום 27.11.80 החליטה לתת חוקף  
לתכנית הנוכחית לעיל.  
יושב ראש הועדה: *[Signature]*  
סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

תכנית מס' זפ' 1726 מורסחה למתן חוקף בילקוט  
המסומים מס' 2564 מיום 22.4.82 עמוד 1557

כ"ב כ"א כ"א