

153/1984

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מפורסת, תכנית מס' חפ/1853

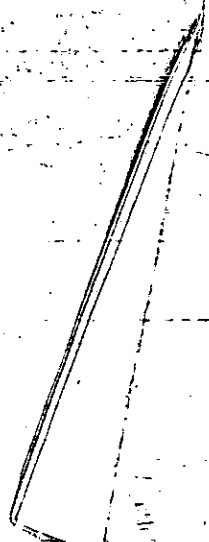
"התשבי" שנוי קני בנין גוש 10812, חלקת 229

230-הורגשה ע"י אינג' צ'ד-אורן בשטח הירזמים

חברת התשבי להשקעות בע"מ באמצע ע"י הועדה

המקומית לתכנון ולבנייה

ח' פ' ה'



**מרחב תכנון מקומי, חיפה**  
**שנתי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1863**  
**"התשבי" שנתי קוי בנין גוש 10812, חלקות**  
**229, 230 הרגשה ע"י אינב' צ. ג. ארון בשם**  
**הירזמים חברת התשבי להשקעות בע"מ ואומצה**  
**ע"י הועדה המקומית לתכנון ולכניה**  
**ח פ ה**

**1. שם וחלות**

הכניה זו תקרא שנתי לתכנית מפורטת, הכניה מס' חפ/1863 "התשבי" שנתי קוי בנין גוש 10812, חלקות 229, 230 (להלן "הכניה זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט-המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהכניה זו.

**2. יחס לתכניות אחרות**

- א. על הכניה זו תחולנה כל תקנות הכניות המיתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בהן מזמן לזמן וכך ההוראות המפורטות כסה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה: חפ/552 - חיפה, הכרמל הצפוני - שבץ, הרשנון ושות' - שפורטמה למתן חוקף בע.ר. מס' 958 מיום 26.10.39.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הכניה זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

**3. ה מ ק ו-ם**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהר הכרמל בין הרחובות התשבי וליאונרדו-דה-וינצ'י.

**4. שטח התכנית**

שטח התכנית הוא 2700 מ<sup>2</sup> בקירוב.

**5. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם כהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח	בעלות
10812	229	-	1102	חברת התשבי להשקעות בע"מ
"	230	-	1137	" " " " " " " "

7. ירזמי התכנית

ירזמה תכנית זו היא חברת החשבי להשקעות בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו שינוי קוי הבנין הקיים ואחוד החלקות, הוך הפרשח ששחים להרחבת הדרכים הקיימות.

9. כאור סימוני התשריט

קו כחול עכה	- גבול התכנית
שטח צבוע כחום	- איזור מגורים א
שטח צבוע חום	- דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	- הרחבת דרך
קו אדום שלם	- קו רחוב
קו אדום מרוסק עם גקודה	- קו בנין למבנה קיים
קו אדום מרוסק	- קו בנין למבנה חדש ו/או קומות נוספות
ספרה שחורה כריבע העליון של העיגול	- מספר הדרך
ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול	- מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה כריבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
אות עברית בצבע שחור	- מספר חלקה חדשה
שטח מותחם ומנוקד בצבע התשריט	- מבנה קיים
קו צהוב	- גדר להריסה
ספרה צהובה	- מספר חלקה רשומה לביסול
קו צהוב מרוסק	- גבול חלקה רשומה לביסול
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה ישנה
ספרה ירוקה	- מס' חלקה ישנה

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל חכלית שאי, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

איזור מגורים א	- ישמש להקמת בניני מגורים.
דרכים	- כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

12. הפעלה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להסקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק הכנון והכנייה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דיור וחפץ.

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 סוג אחיד המותאם ע"י קווי רחובות.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשר רשויות התכנון.

14. שטח צבורי-פתוח

על בעלי הקרקע להשתתף בהתקנת הגנים, בטיהולם, ציבוריים פתוחים, הכלולים בתחומי התכנית חפ/552 לפי דרישות-כהנדס-העיר ולשביעות רצונו.

15. שטח הבנייה המותר

- א. כהתאם לסעיף 1.3.50 בתכנית המיתאר החדשה לעיר חיפה (1400) שפורסמה להפקדה בילקוט פרסומים מס' 2642 מיום 3.7.80 זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש נטו לאחר הורדות לצרכי ציבור.
- שטח המגרש לצרכי הישוב שטח הבנייה יהיה 2046 מ"ר.
- ב. כהתאם לתכנית מס' חפ/229 ב' ו-חפ/229 ה' מכהכס אחוז הבנייה המותר במקום זה ב-66% ברוטו (בהורג מגרש הפונה לשני רחובות) משטח החלקה כאמור לעיל.

16. הוראות בנייה

כאם יהרס המבנה הקיים, תהיה חובת בניה של שני בתים נפרדים, שהזימם הצרה מקבילה לרח' החשבי ורח' לאונרדו. דה. ונצ. ומרווח בין שני הבנינים לא יקטן מ-8'.

17. גובה הבניין

מותר להקים במגרש זה בניין או בנינים בגובה עד 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 12.0 מ' גובה.

18. פתוח המגרש

על יוזמי תכנית זו לבצע את כל עבודות הפתוח בהחום אדמתו, כולל קירות תומכים ניקוז שחילה וכו'.

יש להמנע בצורה מירבית מעקירת עצים בשטח. בכל מקרה של עקירה יש להודיע למחלקת הגנים על מנת לקבל רשיון עקירה תוך כדי חאום מוקדם.

19. גדרות ונטיעות

צורה וחומר הגדרות והנטיעות במגרש זה ראה סעיף 7 בתקנות התכנית חפ/718 א'.

20. מבנים להריסה

המבנים המוחמשים בקו צהוב בתכנית זו נועדים להריסה.

21. חנייה

יש לפתור את בעיית החנייה הדרושה לפי המקן בחחומי העירש בהתיעצות עם מנהל אגף ההחבורה ולשביעות רצונו.

22. סלילת דרכים

יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקודות למי גובה ושהילה והעתקה עבודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. כמו כן חייבים היוזמים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שנתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

23. ביצוע הרחבת הדרך

ביצוע הרחבת הדרך יעשה בהתאם לתכנית חפ/1281 א" סעיף 14.

24. תאורה

היוזמים חייבים להחקיץ על חשבונם האורה רחובות כולל העמודים והפנסים.

25. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לכקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא חוצא חעודת שמוש בבנין-אלא אם-המהקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

26. איסור בנייה מתחת ורשרבת קרי המל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים, בקרבת קרי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו-רנכי מסוף אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הכולס ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח-נמוך-	2	מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5	"
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50	"

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ"מ. מכבל זה ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על כגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. שו"תים

א. נקודת-משטח

לא ינתן היתר בנייה בסרט הובטח בצו נקודת-המשטח בהתאם לתכנית-מאושרת ע"י מנהל אגף החברה ושיבוצו לשביעה רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל-רשיון בנייה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להחקיר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הנחיות-בטיחות ולשלימה על-השלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרוש הדבר.
3. כל שינוי בקוי המים המסומנים על ידנו, בריבוי-מעל-מגופים ויתר-האבזורים המיושנים עקב ביצוע התכנית, חבוצע על השבון יוזמיה.

ד. הידרנטים

1. לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני שחברה-לבנין הצבורי הקליטה ולפני מתן אשור מנהל-אגף-החברואה כי תכנית-הבנין הנוגעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו.
2. כל שינוי או תיקון בקוי הכיוב הקיימים יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

על בעלי הקרקע להחקין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישה ככבי-אש ולשביעות רצונם.

מועד כוספן  
 אינג' צ. בר-אדון  
 מהנדס אזרחי, מועד כוספן  
 כבישים, מדידות ובינוי ערים  
 חיפה

היוזמים ובעלי הקרקע -  
 חברה החשבי להשקעה בע"מ

הוידעה הפקוסיית לתכנון ולבניה - חיפה  
 ת. ע. מס' 1863/ספ  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה ה' 38 ב' 12.8.85  
 (15.10.85)  
 (ט) מ. א. י. נ. ל. כ. ז.  
 מהנדס העיר  
 (ט) מ. א. ג. י. א. ז.  
 יושב ראש הוועדה

**מסדר הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי  
 תכנית מ"א/מגדל מס' 1863/ספ  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 19  
 מיום 12.11.85 החליטה להפקיד את  
 התכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל מל"ל לתכנון

**מסדר הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי  
 תכנית מ"א/מגדל מס' 1863/ספ  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 37 (מ"א)  
 מיום 11.11.86 החליטה לתת חלקה  
 לתכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל מל"ל לתכנון

תכנית מס' 1863/ספ פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3339 מיום 29.5.86 עמוד 2151

תכנית מס' 1863/ספ פורסמה לפתח חוקי בילקוט  
 הפרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88 עמוד 1207

מס' 1863/ספ

מס' 1863/ספ